

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI CASTELLETTO D'ORBA



P.R.G.C.

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°11-11231 del 16-02-2004

VARIANTE art. 17 - 7° comma D.C.C. n°28 del 29-08-2006

VARIANTE art. 17 - 7° comma D.C.C. n°26 del 30-09-2007

VARIANTE STRUTTURALE

(ai sensi L. R. n°1/2007)

progetto definitivo

approvato con D.C.C. n° del 30-11-2013

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Il Sindaco

dott. FEDERICO FORNARO

Il Segretario Comunale

dott. RICCARDO AUSTA

Progettisti

architetto Angelo Pestarino
geologo Andrea Basso

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I : GENERALITA'

Articolo 1 FINALITA' E CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale secondo gli orientamenti espressi nella Relazione illustrativa e detta le norme che ne regolano la trasformazione in conformità alle finalità ed ai contenuti della legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i., D.M. 01/04/1968 n. 1404, D.M. 02/04/1968 n. 1444, L. 28/01/1977 n. 10, L. 167/62 Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001 n. 380 modificato dal D.Lgs 301/2002) e regionale (L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.) attualmente vigenti.

Articolo 2 FUNZIONI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRGC

1. Ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico – Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate, fino alla data di scadenza del s.u.e. stesso, anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito di compatibilità con il PRGC. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del "D.M. 14.01.2008 Nuove norme tecniche per le costruzioni", nonché la l.r. 26 marzo 1990, n.13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.
2. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali, vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.
3. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è, comunque, subordinata al conseguimento degli atti amministrativi previsti dalle disposizioni legislative nazionali e regionali e deve essere compatibile con le prescrizioni delle presenti norme. Sono comunque da considerarsi prevalenti le disposizioni contenute nell'art. 3 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 modificato dal D.Lgs. n.301/2002.
4. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi sia la esecuzione di opere edilizie ed il mutamento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al Piano Regolatore Generale Comunale delle aree e degli edifici, sia

l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi con la sola eccezione della modificazione delle colture agricole in atto e, per la manutenzione degli immobili, con gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 48 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

5. Le norme tecniche di attuazione della Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale e le prescrizioni grafiche esprimono efficacia nei confronti di chiunque ed agiscono sull'intero territorio comunale nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 3 ATTIVITA' IN CORSO

1. Si rimanda alla legislazione vigente, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 4 ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC

1. Gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico sono quelli contenuti nei provvedimenti approvativi il PRGC stesso.
2. In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa fa testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.
3. Le Norme Tecniche di Attuazione, le tavole di Piano e gli allegati Geologici Tecnici sono prescrittivi.
4. In riferimento al "Piano di Assetto Idrogeologico" (PAI) restano ancora vigenti gli elaborati di seguito elencati approvati con D.G.R. n. 11-11231 del 16.02.2004:
 - relazione geologica-tecnica ed idraulica;
 - schede ed approfondimenti cartografici per le aree di variante;
 - tavola 1 – carta della suddivisione dei sottobacini (scala 1:25000)
 - tavola 2 – carta delle opere di difesa idraulica esistenti (scala 1:25000)
 - tavola 3 – carta della dinamica fluviale (scala 1:25000)
 - tavola 4 – carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1:25000)
 - tavola 5 – carta geologico strutturale (scala 1:25000)
 - tavola 6 – carta della caratterizzazione litotecnica (scala 1:25000)
 - tavola 7 – carta geoidrologica e dell'andamento dell'acquifero superficiale (scala 1:25000)
 - tavola 8 – carta dell'acclività (scala 1:25000)

TITOLO II : ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I : STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRGC

1. L'attuazione del piano può avvenire esclusivamente mediante il rilascio dei titoli abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni legislative e mediante l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti anch'essi dalle disposizioni legislative vigenti.
2. Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n. 56/77 e s. m. e i, che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli articoli 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42), 31, 30 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n. 45/89 e L.R. n. 57/79) della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i, della Legge 04.12.1993 n. 493 e del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i..
3. Si richiamano inoltre in quanto applicabili i contenuti della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 avente per titolo: Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'*"Attestazione di certificazione energetica degli edifici per la compravendita o l'affitto dei fabbricati"*.
4. Si richiamano altresì le disposizioni della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sul B.U. al n. 31 del 6 agosto 2009 – Supplemento n. 3. La deliberazione stessa stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute".
5. Dovranno inoltre essere rispettati, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, statici ed igienici, il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del C.C. n. 8 del 30.07.2002 nonché tutte le leggi Statali e Regionali in materia di tutela della pubblica incolumità (L. 1086/71 e s.m.i.), di risparmi energetici (L. 10/91 - Direttiva CEE n. 2002/91/CE del 16.12.2002 – D.Lgs n. 192 del 19.08.2005 e D.Lgs n. 311 del 29.12.2006), di sicurezza degli impianti (D.M. n. 37 del 22.01.2008), di disciplina degli scarichi (L.R. 13/90 e s.m.i.), di eliminazione barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.), di rispetto stradale (D.L. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i. e D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.i.); di prevenzione rischio sismico (DM 14.01.2008, Circ. n. 617 del 02.02.2009, DPCM 09.02.2011 e DGR n. 4-3084 del 12.12.2011).

Articolo 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono quelli individuati dalle disposizioni legislative vigenti.

Articolo 7 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Gli interventi non soggetti a titolo abilitativi sono quelli definiti dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 8 PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio quelli definiti dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 9 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività quelli definiti dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 10 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs del 27/12/2002 n. 301 e s.m.i., il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché, nel caso di edilizia abitativa, al costo di costruzione.
2. L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del DPR n. 380/01 e s.m.i. ed è dovuto in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica a cui sono equiparati i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, che, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 94/82, devono avere i requisiti di cui all'art. 16 ultimo comma, della Legge n. 457/78.
3. In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in proporzione alle opere di carattere pubblico che il titolare del permesso di costruire si impegna ad eseguire direttamente.
4. Le opere di urbanizzazione eseguite dai titolari di permesso di costruire sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo, è ammessa anche la possibilità di mantenimento della proprietà accompagnata da assoggettamento ad uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei commi precedenti, e la riduzione del contributo commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria dovrà essere nella misura massima dell' 80% del contributo stesso, quando il titolare del permesso di costruire si impegni a costruire direttamente le opere di urbanizzazione primaria.
5. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
6. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.
7. Non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia.
8. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
9. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
10. Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui e' richiesta l'autorizzazione alla usabilità, può essere rilasciato solo su aree urbanizzate o subordinamente all'impegno del titolare del permesso di costruire di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire, attraverso la stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i..
11. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.
12. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle opere di urbanizzazione.

13. Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - c) impianto di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario e rete di distribuzione dell'energia elettrica.
14. Nelle aree urbanizzate gli immobili oggetto di permesso di costruire di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalla vigente legislazione ed essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di 100 m.
15. Qualora non sia possibile disporre dei servizi di cui al comma 13, ma siano necessarie opere che coinvolgono proprietà diverse dovranno essere redatte apposite convenzioni in cui l'amministrazione comunale dovrà obbligatoriamente essere uno dei soggetti firmatari.

Articolo 11 CONDIZIONI CHE DISCIPLINANO LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 07.08.1990 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate

ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni di classamento.

Articolo 12 CONDIZIONI CHE DISCIPLINANO LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività può dare inizio ai lavori il giorno stesso in cui viene presentata.
2. La segnalazione deve essere corredata dalle attestazioni ed asseverazioni di tecnici abilitati, relative alla sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge, accompagnate da tutti gli elaborati tecnici, per consentire agli enti preposti di effettuare le dovute verifiche.
3. L'Amministrazione ha poi 60 giorni di tempo per adottare provvedimenti di divieto o rimozione.
4. La segnalazione certificata di inizio attività non può essere applicata in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

Articolo 13 CONVENZIONI

1. Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 5, comma 1 delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77.
2. In esso si prevede specificamente:
 - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dagli art.li 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo parziale o totale della quota a norma dell'art. 16 del citato D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.
 - c) l'indicazione del grado di sviluppo tecnico dei progetti degli edifici e delle opere da realizzare richiesto per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della dichiarazione di inizio attività di cui agli art.li 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
 - e) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
 - f) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.
3. Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applicano le disposizioni di cui agli art.li 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
4. E' possibile stabilire forme di convenzionamento o atto d'obbligo unilaterale anche al di fuori degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare – nei casi previsti dalle disposizioni di cui al comma 5, art. 49, l.r. 56/77 e s.m.i. – connessi al rilascio di permessi di costruire.

CAPO II : PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Articolo 14 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1. Le definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici applicabili sono riportate agli articoli 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione n. 8 del Consiglio Comunale il 30/07/2002.
2. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori

- stabiliti per i parametri di cui al comma 1.
3. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
- A) Interventi di nuova costruzione in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria:
 - con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal valore del volume riportato sulla scheda di riferimento.
 - B) Interventi di nuova costruzione in aree totalmente edificate a destinazione residenziale: unicamente disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi.
 - C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera D): unicamente disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi.
 - D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto:
 - con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice territoriale per la superficie territoriale oggetto dell'intervento;
 - con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal valore della superficie utile lorda riportata sulla scheda di riferimento.
 - F) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - G) Interventi in aree destinate ad attività turistico-ludico-ricreative: confermate, fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi riportati sulla scheda di riferimento;
 - H) Interventi su edifici esistenti con nuova destinazione a carattere turistico-ricettivo-fonti con intervento urbanistico esecutivo: la capacità di utilizzo è data dal valore della superficie utile lorda riportata sulle schede di riferimento;
 - I) Interventi in aree destinate ad attività turistico-ricreative-residenziali: confermate, fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi riportati sulle schede di riferimento;
 - L) Interventi in aree destinate ad attività turistico-ricettive-residenziali: confermate, fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi riportati sulla scheda di riferimento;
 - M) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.
 - N) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi
9. L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire di nuova costruzione (ad eccezione della realizzazione di box o pertinenze), salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Articolo 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Sono definite dall'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. e vengono di seguito elencate:
 - I) Opere di urbanizzazione primaria:
 - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessario per

- rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
 - c) opera di presa adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
 - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).
- II) Opere di urbanizzazione secondaria:
- h) asili nido e scuole materne;
 - i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
 - m) edifici per il culto;
 - n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- III) Opere di urbanizzazione indotta:
- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
 - z) reti di comunicazione telematiche.
2. Non sono considerate opere di urbanizzazione quelle riguardanti gli allacciamenti dei nuovi insediamenti ai pubblici servizi esistenti: rete comunale delle fognature, idrica, gas, linee elettriche e telefoniche, collegamenti viari con le zone già urbanizzate e con le aree di pubblico interesse indispensabili all'integrazione di ogni nuovo nucleo insediativo con il contesto urbano preesistente (dette opere sono comunque a totale carico dei titolari di permesso di costruire).

TITOLO III : DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Per tutte le zone classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV – CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO – facente parte dell'indagine geologico-tecnica redatta dall'ing. geol.G.Biolatti ed approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 11-11231 del 16.02.2004.

Si richiamano inoltre, come parte integrante delle presenti norme, il fascicolo "Relazione geologica" relativa alle aree residenziali di nuovo impianto ed il fascicolo "Relazione sismica" redatti dal dr. geol. Andrea Basso.

CAPO I : DEFINIZIONI

Articolo 16 ZONE E SOTTOZONE

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone con diversa destinazione d'uso del suolo.
2. Ciascuna zona di destinazione comprende sottozone proprie del suolo ed usi ammessi.
3. Ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solo quando rispetta tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico, geologico, sismico e commerciale definite dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n.7/LAP, dalla Relazione Geologica (per aree di nuovo impianto), dalla Relazione Sismica e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.
4. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.A. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge.
5. A seguito della verifica di compatibilità con lo strumento urbanistico vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990, n.13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e scarichi civili".
6. Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinato alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.
7. La variante strutturale al PRGC suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:
 - AREE VINCOLATE E DI RISPETTO
 - beni vincolati ai sensi art. 10 D.Lgs. n. 42/2004
 - beni vincolati ai sensi art. 24 L.R. 56/77
 - beni vincolati ai sensi art. 136 DLgs. n. 42/2004
 - vincolo ai sensi del D.M. 1 agosto 1985 (Galassini)
 - vincolo idrogeologico
 - fasce rispetto corsi d'acqua
 - nastri ed incroci stradali e fasce di rispetto
 - fascia rispetto S.P. n. 155
 - aree cimiteriali e relative fasce di rispetto

- delimitazione aree di salvaguardia ambientale
 - elettrodotti media tensione
 - elementi naturali caratterizzanti il paesaggio ENC
 - elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio ECC
 - aree a verde privato
 - aree a rischio archeologico
 - viabilità in progetto
 - ingressi urbani
 - delimitazione di aree soggette ad attuazione convenzionata
 - individuazione di ambiti soggetti a piano esecutivo convenzionato obbligatorio
 - percorsi panoramici
 - architetture e manufatti oggetto di tutela visiva
 - piste ciclabili
 - aree di salvaguardia di sorgenti e pozzi;
 - aree di salvaguardia di fonti

 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
 - A Aree residenziali di interesse storico
 - B1 Aree residenziali edificate
 - B2 Aree residenziali in fase di realizzazione
 - C1 Aree residenziali inedificate di completamento
 - C2 Aree residenziali inedificate di nuovo impianto

 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 - D1 Aree ed edifici artigianali che si confermano
 - D2 Aree industriali ed artigianali di completamento

 - AREE PER ATTIVITA' SPECIALISTICHE
 - D3 Aree per la produzione di acque minerali che si confermano

 - AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE-RESIDENZIALI
 - TR1 Aree turistico-ludico-ricreative che si confermano
 - TR2 Aree turistico-ricettive-fonti che si confermano
 - TR3 Aree turistico-ricreative-residenziali che si confermano
 - TR4 Aree turistico-ricettive-residenziali di nuovo impianto

 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE
 - E1 Colture legnose specializzate
 - E2 Seminativo o prato
 - E3 Zone boscate
 - E4 Aree agricole di salvaguardia ambientale

 - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
 - SP1 Aree per l'istruzione
 - SP2 Aree per attrezzature di interesse comune
 - SP3 Aree per spazi a parco, gioco e sport
 - SP4 Aree per parcheggi
 - Aree a supporto viabilità veicolare
 - Aree per installazione di impianti di telefonia
 - Aree per installazione impianti da fonti rinnovabili

 - AREE ED EDIFICI PER IMPIANTI E/O SERVIZI TECNICI
8. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire o

segnalazione certificata di inizio attività e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme e le indicazioni della cartografia di piano.

9. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.
10. Qualunque variazione di destinazione d'uso, salvo i casi di cui all'art. 48 lett. a) della l.r. 56/77 e s.m.i., deve essere preventivamente autorizzata e deve comunque risultare conforme a quelle previste dalle norme relative alle singole aree omogenee e sarà sottoposta al pagamento dei contributi per il rilascio del permesso di costruire secondo quanto previsto dagli art.li 16, 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
11. Non può essere rilasciata licenza di esercizio o certificato di agibilità per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso. In caso di mutamento non autorizzato della destinazione d'uso, viene revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.
12. Ai fini dell'applicazione dei successivi articoli delle presenti norme si precisano, di seguito, le definizioni di destinazioni d'uso con l'avvertenza che l'intervento richiesto, ove non risulti ascrivibile ad una delle sottoindicate categorie, potrà essere ammesso soltanto a condizione che risulti compatibile con la destinazione d'uso prevista per l'area interessata, con i caratteri e le funzioni proprie del contesto ambientale, e purché non comporti attività nocive o moleste, inquinanti, generatrici di flussi di traffico in misura non adeguata alla viabilità locale, né pregiudichi il decoro dell'ambiente e la sua fruibilità.
13. Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:
 - a) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie o speciali (convivenze, convitti, collegi), comprese le attività accessorie alla residenza come indicate al successivo art. 20;
 - b) terziaria: uffici pubblici e privati, anche commerciali e professionali, sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni, istituzioni pubbliche statali o rappresentative, etc.....;
 - c) commercio al dettaglio;
 - d) attrezzature ricettive e ricreative: ristoranti, alberghi e pensioni, mense, complessi alberghieri e residence, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo, palestre, piscine coperte e scoperte, centri benessere, attività sportive etc.....;
 - e) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, istituti scolastici privati, associazioni culturali, religiose, sindacali, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario, etc.....;
 - f) artigianato di servizio: attività produttive e non, di servizio alla residenza (forni, pasticcerie, calzolerie, lavanderie, sartorie, laboratori di estetica, elettricisti, idraulici, tappezzeri e di attività assimilabili) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste, etc.....;
 - g) destinazione produttiva: impianti industriali e complementari (collegati ai trasporti, alla produzione, alla distribuzione di energia e di servizi tecnologici, alla lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.); impianti artigianali quali carrozzerie, gommisti, falegnamerie e segherie, macelli e lavorazioni carni, caseifici, carpenterie metalliche, lavorazioni meccaniche e di materie plastiche, verniciatori ed altre attività assimilabili; attività commerciali richiedenti magazzini e depositi quali per: prodotti agricoli e l'agricoltura, materiali da costruzione, carburanti e combustibili, materie prime liquide, solide e aeriformi, autotrasporti, container, esposizioni (di mobili, di apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione dell'esercizio di vicinato, etc.....;
 - h) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, etc....., sia a gestione privata che cooperativistica.
14. In generale le destinazioni d'uso saranno definite per le specifiche aree territoriali salvo eventuali ulteriori limitazioni che potranno essere individuate per la tutela dei cittadini e dei lavoratori nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela ambientale.

Articolo 17 ZONE DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

1. Classificazione del comune
 - a. Il comune di Castelletto d'Orba non appartiene ad alcuna area di programmazione commerciale con comune attrattore della rete primaria.
 - b. Il comune di Castelletto d'Orba è inserito tra i comuni minori-turistici.
2. L'adeguamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private del comune di Castelletto d'Orba è definito sulla scorta degli indirizzi individuati dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 così come previsto dall'art. 8 comma 3 e dall'art. 6 del D.Lgs n. 114 del 31 marzo 1998 e dall'art. 4 comma 1 della L.R. n.28 del 12 novembre 1999 e s.m. e i..
3. L'amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/04/2012 ha adottato i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; è stato riconosciuto un Addensamento storico rilevante A1 che la variante strutturale del PRGC fa proprio.
4. Potranno essere riconosciute le localizzazioni urbane non addensate L.1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15, nelle aree dove è prevista dalle presenti norme la destinazione d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'art. 30. L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di limitare l'utilizzo del numero dei residenti ad uno solo riconoscimento di localizzazione L.1: il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.
5. Nella tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui all'art. 17 della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 contenuta nei criteri comunali sono riportate le tipologie delle strutture distributive consentite: nel territorio del comune di Castelletto d'Orba.
6. La destinazione d'uso commerciale è univoca secondo i seguenti principi:
 - a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi della r.t. 26, primo comma, lettera f) della LR 56/77, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
 - b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.
7. Le istanze di rilascio dei permessi di costruire relativi a destinazione d'uso commerciale al dettaglio in sede fissa dovranno essere valutate anche nella rispondenza ai criteri per gli insediamenti commerciali così come definiti ed adottati con deliberazione del consiglio comunale n. 4 del 27.04.2012 che prevedono le seguenti verifiche:
 - Il fabbisogno dei parcheggi:
per tale verifica si fa espresso richiamo dei contenuti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 della D.C.R n. 59-10831/2006;
per il conteggio dei parcheggi privati ai sensi della legge n. 122/89 si stabilisce pari a m. 3,00 l'altezza convenzionale cui fare riferimento per il calcolo del volume.
 - La compatibilità ambientale così come previsto dall'art. 27 della D.C.R n. 59-10831/2006;
 - La salvaguardia dei beni culturali:
gli interventi con destinazione d'uso commerciale nell'addensamento A.1 dovranno avvenire nel rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'art. 6 del D.Lgs 114/98 e s.m.i.;
 - Verifiche di impatto sulla viabilità:

in sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 900 mq. dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale (art. 26 della D.C.R. n. 59-10831/2006) e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

CAPO II : AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 18 AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

1. In queste aree lo strumento urbanistico si attua sia per intervento edilizio diretto sia per intervento urbanistico preventivo che risulta obbligatorio quando tali aree sono comprese nei perimetri che delimitano aree soggette a piano esecutivo preventivo.
2. Nel caso di riuso di edifici esistenti, sia per la realizzazione di attrezzature per l'istruzione che di interesse comune, i parametri e gli indici da applicare sono quelli esistenti.
3. La dotazione minima per abitante nelle aree di cui ai punti successivi è stabilita dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
4. Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che preventive, i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

I) **SP1 - Aree per l'istruzione** sono destinate alla scuola materna, alla scuola elementare ed alla scuola media

- indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica secondo il tipo di scuola ed il numero di classi;
- rapporto massimo di copertura, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica;
- altezza massima degli edifici, in relazione alle vigenti norme di edilizia scolastica;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 5,00;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali, metri lineari 10,00;
- distanza minima degli edifici da pareti finestrate o no di altri edifici, metri lineari 10,00;

II) **SP2 - Aree per attrezzature di interesse comune** sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative

- rapporto massimo di copertura, 50%
- altezza massima degli edifici, metri lineari 10,50, tale parametro – inteso come valore massimo - dovrà trovare la giusta compatibilità all'interno del contesto delle singole aree di piano cui è destinato ed in base alla funzione cui è preposto;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine; metri lineari 5,00 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, metri lineari 10,00.
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali , metri lineari 6,00

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da definire nella concessione, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

III) **SP3 - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**

IIIa) **aree a verde per il gioco ed il riposo**: in queste aree sono consentite soltanto costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed all'agibilità del verde. I chioschi potranno anche essere eseguiti e/o gestiti da privati mediante concessione temporanea.

IIIb) aree a verde attrezzato per il gioco sportivo: sono espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

In queste aree il P.R.G. si attua con i seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: 60%;
- altezza massima in relazione alle caratteristiche dell'impianto;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti e dai cigli stradali metri lineari 5,00;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o non di altri edifici, metri lineari 10,00.
- parcheggio pubblico: minimo 70% della superficie dell'impianto.

IV) SP4 - Aree per parcheggi pubblici: sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

In determinati casi tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente all'amministrazione.

E' obbligatoria al fine di schermatura la sistemazione alberata.

V) Area cimiteriale

In tale area è consentita la realizzazione delle costruzioni proprie dei cimiteri quali: loculi comunali, loculi privati, edicole funerarie etc.....

Tali costruzioni sono normate dal Regolamento Cimiteriale e secondo i disposti del DPR n. 803 del 21/10/1975.

VI) Aree ed edifici per impianti e/o servizi tecnici: queste aree sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature di uso e interesse pubblico:

- * impianti tecnici;
- * centrali elettriche e telefoniche;
- * acquedotti;
- * impianti di depurazione;
- * impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- * centrali di decompressione del gas.

Articolo 19 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

1. Le aree destinate alla mobilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali, le zone di rispetto stradale, le piste ciclabili, i percorsi pedonali (marciapiedi) e le aree per la distribuzione del carburante e sono regolamentate dai successivi sub-articoli.
2. In sede di predisposizione dei progetti esecutivi della nuova viabilità veicolare e ciclabile potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del PRGC varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del piano, purché tali varianti o rettifiche siano contenute all'interno delle relative fasce di rispetto previste ed individuate dagli elaborati del PRGC.
3. Le aree extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state classificate ed individuate nelle tavole di piano.
4. Si applicano le prescrizioni del D.L. n. 285 del 30.04.1992 " Nuovo codice della strada " e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni nonché la delimitazione del centro abitato approvata con deliberazione della G.M. n. 53 del 30/09/2011 e s.m.i. ai sensi del D.L. sopra richiamato.
5. Le fasce di rispetto delle strade extraurbane non contenute nella perimetrazione sopra citata fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; unica eccezione è fatta per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio costruite in continuità.
6. Nelle fasce di rispetto delle strade extraurbane sono altresì vietate tutte le opere di alterazioni

- del suolo e del paesaggio (quali ad esempio: muri, recinzioni o cartellonistica pubblicitaria ecc...) non finalizzate alla realizzazione tecnica della viabilità medesima.
7. Le strade extraurbane (provinciali) che attraversano il territorio comunale classificate ai sensi del D.Lgs 285/92 e s.m.i. sono:
 - SP 155 Novi-Ovada (classificazione C);
 - SP 174 di Gallaretta (classificazione F);
 - SP 175 Castelletto d'Orba-Mornese (classificazione F nel centro abitato, C nel resto della percorrenza);
 - SP 176 Gavi-Castelletto d'Orba (classificazione F);
 - SP 177 Capriata d'Orba-San Cristoforo (classificazione F)
 8. La variante strutturale al PRGC conferma la fascia di rispetto di mt. 100 della strada provinciale 155 così come cartograficamente individuata da destinare esclusivamente a colture agricole o per realizzazione di rilevati, quinte verdi ecc.....
 9. La variante strutturale al PRGC in riferimento a nuovi tracciati veicolari di carattere sovracomunale individua:
 - a) una rotatoria all'incrocio tra la strada provinciale n. 155 e la strada provinciale n. 175; ed alcuni interventi che interessano la viabilità comunale;
 - b) una nuova strada veicolare di servizio ad un ambito residenziale in località Poggio Roffio di collegamento con via Lavagello;
 - c) una pista ciclabile che partendo dalla località Fonti Feja percorrendo la nuova circonvallazione e via Stazione rientra nell'abitato.

Articolo 19.1 VIABILITA' VEICOLARE

1. Per le strade veicolari di servizio alle attrezzature ed alla residenza interne al perimetro dell'abitato sono previste le seguenti dimensioni:

- strada provinciale	: carreggiata	m.12,00
- strada a carattere locale	: carreggiata	m. 6,00
- strada al servizio della residenza, di attrezzature turistico ricettive e delle attrezzature interne: <ul style="list-style-type: none">* strade di collegamento	: carreggiata	m. 6,00
	: marciapiede	m. 1,50
* strada a fondo cieco	: carreggiata	m. 5,00
	: marciapiede	m. 1,50
- strade al servizio delle aree industriali, artigianali e commerciali: <ul style="list-style-type: none">* strade di collegamento	: carreggiata	m. 7,50
	: marciapiede	m. 1,50
* strade interne a fondo cieco	: carreggiata	m. 7,00
	: marciapiede	m. 1,50

Le strade a fondo cieco devono essere altresì dotate di una piazzuola terminale con raggio inscritto di almeno m. 6,00 nelle aree residenziali e di almeno m. 7,50 nelle aree industriali, artigianali etc..

2. In casi particolari l'Amministrazione Comunale potrà prevedere larghezze diverse, purché non inferiori a quelle stabilite ai commi precedenti.
3. Nelle aree riservate ad attività agricole e/o tutela ambientale, non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal PRGC a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari; ove tali fasce di rispetto non fossero cartograficamente individuate dal PRGC per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:
 - per le strade pedonali, vicinali e private, arretramenti di m. 6,00;
 - per le strade di qualunque tipo, non vicinali e private, arretramenti di m. 20,00, e comunque non inferiori ai disposti del già citato Nuovo Codice della Strada.
4. Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal PRGC, le fasce di rispetto di cui ai precedenti

- commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate e comunque con destinazioni conformi a quelle previste dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.e i..
5. E' ammessa in dette aree l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e s.m.e i..
 6. Le distanze dal confine stradale nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni dovranno essere, ai sensi del D.P.R. n. 495 del 16.12.1996:
 - a) fuori dai centri abitati:
 - * 3,00 metri per le strade di tipo C, F;
 - b) all'interno dei centri abitati:
 - * 2,00 metri per le strade di tipo C, F.
 7. Le distanze dalle strade all'interno delle aree edificate, di completamento e di nuovo impianto sono definite dalle norme di zona in applicazione delle prescrizioni del D.L. n. 285 del 30.04.1992 " Nuovo codice della strada " e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni nonché la delimitazione del centro abitato approvata con deliberazione della G.M. n. 53 del 30/09/2011 e.s.m.i. ai sensi del D.L. sopra richiamato.
 8. Si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche e simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici realizzate in aree definite a rischio d'erosione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

Articolo 19.2 VIABILITA' CICLABILE

1. In sede di predisposizione dei progetti esecutivi della viabilità ciclabile e/o pedonale potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del PRGC varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del piano, purché tali varianti o rettifiche siano contenute all'interno delle relative fasce di rispetto previste ed individuate dagli elaborati del PRGC.
2. Valgono i seguenti criteri costruttivi:
 - la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, intendendosi un miglioramento del fondo stradale e/o un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile (ciottoli, porfido, ecc.) e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli.
3. Nel caso i tracciati interessino proprietà private, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.
4. Nell'ambito dei progetti di attuazione, disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature, le attrezzature di arredo per le zone di sosta e l'impianto di illuminazione con particolare riguardo all'inquinamento luminoso in aree non edificate.
5. Il progetto dovrà prevedere, inoltre, la segnaletica atta a descrivere la natura dei percorsi stessi, la presenza di elementi vegetali ed alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.
6. Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di percorsi pedonali, in attesa di progetto e di realizzazione, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.
7. Le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M. 30 novembre 1999 n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"
8. Le caratteristiche tecniche delle piste pedonali dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M. 14 giugno 1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità agli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

Articolo 19.3 IMPIANTI A SUPPORTO VIABILITA' VEICOLARE

1. La variante strutturale di PRGC conferma l'esistenza di un'area con annesso impianto di distribuzione del carburante.
2. Gli interventi ammessi sono:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) adeguamento degli impianti;
 - d) ristrutturazione del fabbricato esistente per attività commerciali annesse all'attività con ampliamento di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 25,00 con le seguenti caratteristiche:
 - tamponatura in muratura intonacata in arenino;
 - tetto a falde con copertura in laterizio (tegole o coppi);
 - gronde e pluviali in rame;
 - tinteggiatura da definire con ufficio tecnico;
 - serramenti (vietati alluminio anodizzato);
 - altezza costruzione (H) = m. 3,00;
 - distanza tra le costruzioni = m. 3,00;
 - distanza tra le costruzioni, qualora anche una sola delle pareti antistanti sia finestrata = m. 10,00
 - distanza dal confine (Dc) = m. 5,00;
 - distanza dal ciglio stradale (Ds) = m. 6,00La realizzazione di tale fabbricato dovrà essere mitigata con la messa in opere di essenze vegetazionali (siepe) nei lati non prospicienti l'asse stradale provinciale.

Articolo 20 AREE PER INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELEFONIA

1. Il comune di Castelletto d'Orba è dotato di un Regolamento per l'installazione degli impianti per teleradiocomunicazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 22.01.2001 che viene richiamato integralmente a far parte delle presenti norme.

CAPO III : AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 11-11231 del 16.02.2004, dalle prescrizioni della Relazione Geologica relativa alle aree in variante e dalle prescrizioni della Relazione Sismica contenute nell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 21 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Le aree prevalentemente residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse.
2. Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti altre destinazioni:
 - a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
 - b) associazioni politiche e sindacali;
 - c) locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi, eccetera;
 - d) uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;
 - e) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
 - f) commercio al dettaglio secondo le prescrizioni di cui all'art. 17;

- g) autorimesse;
 - h) artigianato di servizio che non presenti caratteri di nocività e di molestia (esito sonoro inferiore od uguale a 65 decibel) sino ad una superficie utile lorda di mq. 250,00;
 - i) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani: rialzato, terreno e seminterrato sino ad una superficie utile di mq. 300,00;
 - l) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore o uguale a 65 decibel), limitatamente al piano terreno, seminterrato ed interrato, sino ad una superficie utile di mq. 200,00 per la lavorazione e di mq. 400,00 di superficie utile (lavorazione e deposito).
 - m) autofficine di riparazione, fino alla concorrenza massima di 60 mq. di superficie utile per la lavorazione, solo se annesse ad autorimesse con superficie pari o maggiore a tre volte la superficie di lavorazione e solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale a 80 decibel.
3. La quantità di superficie indicata alle lettere h), i), l), m) e' da intendersi unicamente come quantità che consente il mantenimento della destinazione d'uso come compatibile con la residenza; dette quantità non individuano quindi la possibilità di ampliamento per le quali si rimanda alle normative per le varie zone.
4. La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere h), i), l) ed m) è subordinata alla stipula di apposita convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare.
5. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni potranno essere insediate soltanto nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo .

Articolo 22 AREE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO **A**

1. E' da intendersi "area di interesse storico" la parte di territorio comunale delimitata a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/77 secondo i criteri dell'articolo 81 della stessa legge.
2. Nelle aree di interesse storico sono prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici di norma confermate sono quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme, fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo.
4. I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono inedificabili, fatte salve diverse disposizioni contenute nel presente articolo.
5. Gli interventi saranno attuati mediante intervento diretto tranne i casi per i quali l'amministrazione comunale intenderà attivare un "piano di recupero" così come previsto dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i..
6. Non è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione di edifici; sarà consentita solo in presenza di una perizia tecnica asseverata attestante la gravità del dissesto statico e di conseguenza l'impossibilità di ogni tipo di recupero.
7. L'attuazione di questo tipo di intervento sarà subordinato alla redazione di un PdR se è ipotizzato uno spostamento di volumi; la ricostruzione dovrà conservare le caratteristiche tipologiche originarie;
8. E' ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione delle densità edilizie esistenti, a condizione che non venga impoverito l'impianto edilizio preesistente e che tale intervento sia specificatamente riferito a delle superfetazioni, a strutture di carattere precario e ad edifici in condizioni di degrado non sanabile con attestazione di perizia tecnica asseverata.
9. In ogni caso gli interventi, inclusi quelli ammessi nelle aree a verde privato, dovranno essere compatibili con le seguenti norme:
 - sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal PRGC si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da

- ripristinare saranno realizzate, preferibilmente con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi.
10. Contestualmente agli interventi ammessi dal PRGC si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio della permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.
 11. Gli interventi di ampliamento sono ammessi semprechè non ne abbiano già usufruito ai sensi di un PRGC adottato in conformità alla L.R. n. 56/77 e s.m.i..
 12. I tipi di intervento prescritti per le singole unità edilizie del nucleo storico, risultano essere:
 - a) restauro con vincolo specifico di PRGC;
 - b) restauro conservativo;
 - c) risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo B;
 - f) cambio di destinazione d'uso limitatamente alle destinazioni di cui al precedente terzo comma del presente articolo con le seguenti limitazioni:
 - indice di utilizzazione fondiaria, rapporto massimo di copertura, altezza massima della costruzione (H), distanza minima della costruzione dal confine (Dc) e dal ciglio o confine stradale (Ds): quelli esistenti;
 - distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti (tra le quali non è inserita una via pubblica) (D) secondo i disposti del Codice Civile.
 - g) sopraelevazione per allineamento tipologico; le sopraelevazioni per consolidamento statico della struttura fino ad un massimo di m. 0,50 sono ammesse anche se non topograficamente individuate e solo in funzione dell'allineamento tipologico;
 - h) ampliamento e completamento di edifici esistenti non su pubblica via e limitatamente:
 - alla dotazione di servizi igienici nella misura massima di due servizi per abitazione e nel rispetto di quanto prescritto per gli interventi di cui alla lettera e);
 - alla realizzazione di volumi tecnici, tali interventi dovranno avvenire nel rispetto dei diritti di terzi, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previa valutazione dell'Amministrazione Comunale e della Commissione Edilizia e con le seguenti limitazioni:
 - distanza dal confine (Dc) secondo quanto previsto dal codice civile;
 - distanza minima tra pareti finestrate (di nuova formazione) e pareti antistanti secondo quanto previsto dal codice civile;
 - i) demolizione e ricostruzione nei limiti stabiliti dal precedente sesto comma e comunque in adempimento a quanto previsto al 7 comma;
 - l) sistemazione di edifici di recente costruzione in osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 52 nei limiti di cui alle precedenti lettere e) e h).
 13. La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre consentita.
 14. Gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), ed e) dovranno essere ricondotti ai dispositivi previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SC/URB del 27.04.1984 che è parte integrante delle presenti Norme di Attuazione e non in contrasto con il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ed il D.Leg.vo 27.12.2002 n. 301 e s.m.i..
 15. Tutti gli interventi edilizi ammessi nel centro storico devono essere condotti utilizzando in modo prioritario tecniche e materiali di tipo tradizionale; per quanto attiene gli aspetti statici e strutturali degli edifici potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio.
 16. Per gli altri tipi di intervento non elencati ma assentibili quali muri di piccole dimensioni e recinzioni, dovranno essere presentati opportuni elaborati in scala adeguata e di dettaglio, che permettano di valutare l'inserimento degli stessi nel contesto ambientale; tali manufatti dovranno essere realizzati con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati elementi di acciaio zincato e cls prefabbricato; le ringhiere devono essere integrate, ove è possibile attraverso la messa a dimora di siepi o arbusti al fine della mitigazione visiva;

17. E' ammessa la realizzazione di pertinenze così come definito dall'art. 60, purchè inserite nel contesto ambientale circostante; per ciò che attiene la distanza dal confine, da pareti antistanti e da pareti finestrate, di detti corpi di fabbrica vale quanto previsto dal Codice Civile
18. Sono inoltre applicabili, ad esclusione degli interventi individuati dalla lettera i) del comma 12, la L.R. n. 9 del 29/04/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e la L.R. 21 del 06/08/1998 "Recupero a fini abitativi dei sottotetti".
19. Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni previste al successivo TITOLO IV, CAPO II per tutti i tipi di intervento.

Articolo 23 AREE RESIDENZIALI EDIFICATE B1

1. Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.
2. In tali aree la variante strutturale al PRGC conferma il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
3. L'attuazione delle proposte del PRGC e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia.
4. Nell'ambito degli strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di PRGC; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il DPR . 327/2001 art.10 e tali variazioni non costituiscono variante al PRGC stesso.
5. Nelle aree libere é vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde attrezzato e pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
6. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 20 delle presenti norme.
7. Gli interventi di ampliamento una tantum sono ammessi sempreché non ne abbiano già usufruito ai sensi di un PRGC già approvato in conformità dei disposti della L.R. n. 56/77 e s.m.i. o esplicitamente individuati.
8. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo ivi comprese recinzioni così come definite dal successivo art. 60,
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici residenziali esistenti;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume complessivo esistente superiore al 20% per un massimo di 180 mc., fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 30 mq. di superficie utile; tale intervento potrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri :
 - rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,70 mq/mq;
 - altezza max della costruzione: Hmax=8,50m. nel caso di sopraelevazione;
 - altezza max della costruzione uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti

- esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto dall'art. 55;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto dall'art. 55; l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile;
- g) variazioni di destinazioni d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici; la distanza minima tra pareti finestrate di nuova formazione e pareti finestrate e non di altri, non potrà essere inferiore a quella intercorrente fra i volumi edificati preesistenti; tale intervento é ammesso purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico;
- h) modesti ampliamenti fino a mq. 12 di superficie utile e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri previste all'art. 55;
- l) ampliamento, una tantum, di edifici per attività a carattere turistico ricettivo commerciale (alberghi, pensioni, attività commerciali al dettaglio etc.) esistenti, che non comporti aumento della superficie utile convenzionale superiore al 50% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $(Rc) = 0,70 \text{ mq./mq.}$;
 - altezza massima degli edifici: quella preesistente;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art. 55;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: come previsto all'art. 55;
- m) ampliamento, una tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, di edifici esistenti; tale intervento individuabile topograficamente con la lettera **a** é finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle nuove esigenze di utilizzo a condizione che sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento comporta un aumento massimo di Sul pari a mq. 150 e dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- altezza massima degli edifici: quella esistente;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.55;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.55;
- n) demolizioni e ricostruzioni: tale intervento é consentito su tutti gli edifici ricadenti all'interno della zona nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: il valore inferiore tra l'indice preesistente e $(If) = 1,20 \text{ mc./mq.}$;
 - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e $(Rc) = 45\%$;
 - altezza massima degli edifici: $h = 8,50 \text{ m.}$;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.53;
 - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale (Ds): secondo allineamenti esistenti ed in assenza m. 7,50 all'interno del centro abitato, all'esterno del centro abitato

- in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.55;
- o) ampliamento di edifici esistenti, anche non topograficamente individuati, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché aperti su non più di due lati; tale intervento é limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente all'intervento di cui alla lettera f) del presente articolo nel rispetto dei seguenti parametri:
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.55;
- p) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 20,00 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne é sprovvisto o in ragione dell'indice di cui si intende ampliarlo; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto degli artt.55 e 59;
- q) costruzione di pertinenze così come definite dall'art. 60 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti dello stesso articolo;
- r) locali interrati con destinazione accessoria alla funzione che si svolge nel fabbricato principale fino alla concorrenza del 100% della superficie coperta esistente e ricavati nella sagoma della stessa; superfici superiori sono computate volumetricamente come corpi di fabbrica fuori terra;
- s) locali seminterrati con destinazione accessoria alla funzione che si svolge nel fabbricato principale fino alla concorrenza del 50% della superficie coperta esistente e ricavati nella sagoma della stessa; superfici superiori sono computate volumetricamente come corpi di fabbrica fuori terra;
- t) recupero dei rustici ovvero cambio destinazione d'uso, diverso da quello della lettera g), condotto in conformità dei disposti della L.R. n. 9/2003;
- u) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. n. 21/1998.
9. La variante strutturale al PRGC prevede l'attuazione, all'interno delle aree residenziali edificate B1, di un ambito mediante piano esecutivo convenzionato obbligatorio di iniziativa privata; parametri ed indici sono definiti nella scheda allegata (1) alle presenti norme.

Articolo 24 AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE B2

1. Sono le aree in fase di urbanizzazione già parzialmente urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio sono già state definite da strumenti esecutivi approvati ed in fase di realizzazione e che pertanto non presuppongono la possibilità di alcun aumento volumetrico.
2. Ad attuazione completata dei suddetti piani esecutivi saranno ammessi soltanto i seguenti interventi sull'esistente:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
3. E' ammessa la realizzazione di pertinenze e di autorimesse così come definiti dagli articoli 59 e 60, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti degli stessi articoli.
4. La variante strutturale di PRGC conferma i piani esecutivi di iniziativa privata contraddistinti dalle lettere a – b – c – d – e – f – g – h – i – l, i cui parametri ed indici sono confermati dalle schede (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) allegate alle presenti norme.

Articolo 25 AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

1. Sono le aree inedificate e parzialmente urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è mirato a completare i lotti liberi al fine di completare l'assetto insediativo esistente.

2. Le previsioni della variante strutturale di PRGC in tali aree si attuano con:
 - a) permesso di costruire laddove le opere infrastrutturali da realizzare consistono nel semplice allaccio ai pubblici servizi (acquedotto e fognatura) e la rete viaria è già definita;
 - b) con permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49 comma 5° della L.R. 56/77, laddove le opere infrastrutturali eccedono il semplice allaccio ai pubblici servizi e/o il lotto edificatorio prevede la realizzazione di più di un fabbricato ad uso residenziale.
 - c) piano esecutivo convenzionato obbligatorio.
4. La convenzione stabilisce gli oneri aggiuntivi ai fini della eventuale realizzazione della viabilità e dei parcheggi; tali oneri dovranno essere ripartiti, stabilito il costo complessivo, in percentuali riferite alla quota di costruito.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 21 delle presenti norme.
6. La variante strutturale al PRGC stabilisce i seguenti indici e parametri:
 - a) permesso di costruire:
 - indice di densità edilizia fondiaria: I_f = 0,80 mc/mq.
 - rapporto massimo di copertura: R_c = 30%
 - altezza massima degli edifici: H = 7,50 m.
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (D_c): come indicato all'art. 55;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (D_s) = 6,00 m.;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 55.

Tali interventi interessano ventisei aree di seguito rappresentate:

area	superficie fondiaria mq	cubatura massima mc	abitanti insediabili n
1	910,00	728,00	8,00
2	1.000,00	800,00	9,00
3	650,00	520,00	6,00
4	630,00	504,00	5,00
5	1.210,00	968,00	11,00
6 ¹	520,00	416,00	5,00
7	1.420,00	1.136,00	13,00
8	1.000,00	800,00	9,00
9 ²	1.000,00	800,00	9,00
10	1.080,00	864,00	10,00
11	800,00	640,00	7,00
12	800,00	640,00	7,00
13	1.040,00	832,00	9,00
14	1.080,00	864,00	9,00
15	455,00	364,00	4,00
16	1.330,00	1.064,00	12,00
17	590,00	472,00	5,00
18	970,00	776,00	9,00
19	425,00	340,00	4,00
20	475,00	380,00	4,00
21	720,00	576,00	6,00
22	975,00	780,00	9,00
23	1.260,00	1.008,00	11,00
totale	20.340,00	16.272,00	181,00

- 1 la progettazione dovrà acquisire preventivamente il parere della Commissione Locale del Paesaggio
- 2 la progettazione dovrà essere preceduta da uno studio di ingegneria naturalistica ed acquisire il parere preventivo della Commissione Locale del Paesaggio

- b) permesso di costruire con convenzione o atto impegno unilaterale:
- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,70$ mc/mq.
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 30\%$
 - altezza massima degli edifici: $H = 7,50$ m.
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (D_c): come indicato all'art. 55;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (D_s) = 6,00 m.;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 55.

Tali interventi interessano dodici aree di seguito rappresentate:

area	superficie fondiaria mq	cubatura massima mc	abitanti insediabili n
1	1.540,00	1.078,00	12,00
2	1.820,00	1.274,00	14,00
3	2.020,00	1.414,00	16,00
4	1.600,00	1.120,00	12,00
5	1.690,00	1.183,00	13,00
6	2.170,00	1.519,00	17,00
7	2.180,00	1.526,00	17,00
8	2.010,00	1.407,00	16,00
9	1.650,00	1.155,00	13,00
10	2.280,00	1.596,00	18,00
11	1.810,00	1.267,00	14,00
12	1.570,00	1.099,00	12,00
13	2.570,00	1.799,00	20,00
totale	24.910,00	17.437,00	194,00

- c) piano esecutivo convenzionato obbligatorio:
- sono individuati sei ambiti territoriali i cui parametri ed indici sono definiti dalle schede allegate (12) (13) (14) (15) (16) (17) alle presenti norme.
7. E' ammessa la realizzazione di pertinenze e di autorimesse così come definiti dagli articoli 59 e 60, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti degli stessi articoli.
 8. Nelle aree soggette a piano esecutivo obbligatorio è prevista una dotazione minima degli standard di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. di 15,00 mq/ab destinati a parcheggio e verde; tale dotazione - su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale - potrà essere reperita in altro ambito adeguato o monetizzata qualora sia verificata la copertura delle aree a standard in relazione al dimensionamento del piano nella presente Variante Strutturale.

Articolo 26 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO C2

1. Sono le aree inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.
2. Tali aree dovranno consentire di mantenere la coerenza e la leggibilità della trama che caratterizza il paesaggio agrario della fascia pedemontana.
3. Dovrà essere perseguito un sistema insediativo che eviti la frammentazione e la disomogeneità che contraddistingue gli insediamenti periurbani di recente formazione e che persegua l'integrazione paesistico ambientale delle opere antropiche.
4. I lotti, la viabilità, le pertinenze, le recinzioni, l'orientamento dei fronti principali delle nuove edificazioni e tutti gli elementi che costituiscono la formazione di nuovo impianto, dovranno perseguire tali linee di indirizzo e rendere riconoscibile uno sviluppo armonioso degli spazi urbanizzati, in rapporto con i tracciati e le caratteristiche morfologiche e vegetazionali del territorio da insediare, senza scadere in eccessiva regolarità e semplificazione.

5. I lotti devono essere strutturati al fine di favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del suolo, pertanto la superficie complessiva edificata, comprensiva dei fabbricati e delle aree ad essi pertinenti, dovrà essere individuata in modo tale che la restante superficie formi un comparto senza soluzione di continuità pari ad almeno il 50% della superficie totale del comparto stesso. La viabilità pubblica ed i parcheggi pubblici potranno essere anche individuati all'interno del suddetto 50% e dovranno comunque consentire la fruizione del comparto nella sua completezza.
6. La variante strutturale di PRGC individua sette comparti in cui è obbligatoria la formazione di piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata estesi al singolo comparto.
7. I comparti individuati con i numeri 1-2 costituiscono rispettivamente un unico ambito urbanistico i cui elementi prescrittivi costituiti da: viabilità veicolare, viabilità ciclopedonale, parcheggi e verde attrezzato risultano già individuati graficamente – nelle tavole di piano – nella loro posizione di massima.
8. Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono tutte quelle previste dall'art. 21 delle presenti norme con esclusione degli interventi previsti dalle lettere l), ed m).
9. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni.
10. Nelle aree di nuovo impianto soggette a strumento urbanistico è prevista una dotazione minima degli standard di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. di 15,00 mq/ab destinati a parcheggio e verde, la rimanente dotazione - su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale - potrà essere reperita in altro ambito adeguato o monetizzata.
11. E' ammessa la realizzazione di pertinenze e di autorimesse così come definiti dagli articoli 59 e 60, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti degli stessi articoli.
12. Gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche dell'edificato sono stabiliti dalle schede allegate che interessano i singoli comparti; tali schede (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) assumono pertanto efficacia prescrittiva e rappresentano elemento vincolante per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti norme.

CAPO IV : AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 11-11231 del 16.02.2004, dalle prescrizioni della Relazione Geologica relativa alle aree in variante e dalle prescrizioni della Relazione Sismica contenute nell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per ogni proposta di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamento produttivo esistente sono autorizzabili, all'interno dei singoli corpi di fabbrica, le destinazioni che avranno le caratteristiche di lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del R.D. del 26 luglio 1934 n.1265.

Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi ed alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività.

Articolo 27 USI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

1. Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il

progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

La richiesta di nuovo insediamento produttivo dovrà contenere:

- a) la tipicità dell'insediamento e la rispondenza dello stesso ai dispositivi di legge in materia di inquinamento;
- b) il piano relativo all'assunzione delle maestranze previste.

Tali condizioni costituiscono elemento essenziale ed obbligatorio ai fini dell'istruttoria della richiesta

2. La variante strutturale di PRGC conferma una zona specifica a vocazione industriale/artigianale nella parte sud-ovest del territorio comunale ed alcune aree a vocazione artigianale, disarticolate tra di loro.
3. Le destinazioni previste sono:
 - impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinaggio limitatamente alle zone D1 e D2, con vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
 - commercio all'ingrosso, non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili; è invece ammessa la vendita nello stesso locale, all'ingrosso ed al dettaglio, dei generi di cui all'art. 5 comma 6 della LR 28/99;
 - abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 240,00 mq. di superficie utile lorda abitabile (unità abitativa max mq. 150,00), né il 25% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
 - uffici ed attività terziarie connesse agli usi industriali, artigianali e commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva e/o commerciale;
 - attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività produttive;
 - impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra;
 - pubblici esercizi connessi alle attività di cui sopra;
 - edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse.
3. Nelle zone industriali-artigianali poste a confine con zone residenziali ed agricole, il rilascio del permesso di costruire ad edificare per interventi di nuova costruzione o di ampliamento è subordinato ad impegno sottoscritto dal soggetto attuatore per la realizzazione di una fascia verde alberata, con essenze locali, di salvaguardia con profondità di m. 10,00; si suggerisce di attivare, se possibile, tale prescrizione anche alle zone con PECO già approvato e non ancora attuato integralmente.
4. La superficie di tale fascia sarà comunque computabile per il calcolo della capacità edificatoria.
5. Anche nelle zone poste a confine con strade provinciali e/o comunali o strade interne, compatibilmente con quanto prescritto dal Codice della Strada, dovrà essere prevista una schermatura vegetazionale di salvaguardia.
6. Gli standard urbanistici possono essere reperiti attraverso la dismissione diretta delle aree ad essi destinate o attraverso l'assoggettamento ad uso pubblico, previa convenzione, dei sedimi interessati.
7. E' possibile, nei soli casi specificati all'interno degli articoli che disciplinano ciascuna singola classe di aree, monetizzare parte degli standard pubblici o ad uso pubblico previsti dall'art. 21 comma della L.R. 56/77 e s.m.i. ad eccezione degli spazi pubblici o ad uso pubblico destinati a parcheggio che dovranno comunque essere reperiti e che non potranno avere estensione

- inferiore al 25% del totale delle aree a servizi previste per ciascun intervento.
8. Si precisa che la monetizzazione degli standard è prevista come eventuale opportunità e che l'autorizzazione di tale modalità sarà valutata anche in relazione al fabbisogno pregresso di standard relativi a ogni singola fattispecie. Le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti gli articoli che disciplinano le singole destinazioni d'uso appartenenti al capo quarto delle presenti norme di attuazione.
 9. Quanto sopraesposto dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 21 comma 2 LR 56/77 e s.m.i. .
 10. Le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici sono quelle per impianti industriali ed artigianali con lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del R.D. del 26 luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi ed alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività.
 11. Ai fini della realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria - consentiti in tutte le aree ed edifici industriali ed artigianali - si richiama integralmente la Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977

Articolo 28 AREE ED EDIFICI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI CHE SI CONFERMANO D1

1. Trattasi delle aree e degli edifici che insistono prevalentemente nella parte sud-ovest del territorio comunale comunemente denominata "zona industriale".
2. Su tali aree ed immobili esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.
3. Sono altresì ammessi ampliamenti una tantum, sempreché non ne abbiano già usufruito ai sensi di un PRGC adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i., e secondo i seguenti parametri:
 - a) ampliamento una tantum in misura non superiore al 50% di Sul con un massimo di 1000 mq;
 - b) rapporto massimo di copertura non superiore al 60 % dell'area ad esso strettamente asservita;
 - c) altezza non superiore a quella dell'edificio soggetto ad ampliamento;
 - d) distanze dai confini circostanti (Dc) quelle previste all'art. 55;
 - e) distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti;
 - f) distanza tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art. 55.
4. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; la convenzione stabilisce gli oneri aggiuntivi ai fini della realizzazione di opere di viabilità e di parcheggi.
5. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti.
6. Dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti: è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi e comunque in conformità a quanto previsto dall'art. 21, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; è possibile monetizzare la dotazione delle aree per attrezzature che non ha senso reperire in loco ad eccezione degli spazi pubblici o ad uso pubblico da adibire a parcheggio.
7. La superficie a parcheggio pubblico dovuta e reperita tramite l'assoggettamento ad uso pubblico, comporterà, previo inserimento in convenzione, la realizzazione di opere, da valutare a seconda del fabbisogno, a concorrenza del valore dell'area da cedere.

8. L'individuazione dell'area dovrà essere comunque prossima alla strada pubblica e di facile accessibilità.
9. E' ammessa la realizzazione di spazi coperti aperti su quattro lati, purchè tale intervento non avvenga sull'area di pertinenza prospiciente la strada pubblica e semprechè non né abbiano già usufruito ai sensi di un PRGC adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta esistente o costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
10. E' ammessa la realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.
11. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.
12. L'eventuale richiesta di ampliamento dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio, da concordarsi con l'A.C., con riferimento all'inserimento paesistico del nuovo costruito tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo adeguata fasce di rispetto o utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra.

Articolo 29 AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D2

Sono aree interstiziali al tessuto edilizio industriale-artigianale già provviste di opere di urbanizzazione ove sono consentite le seguenti modalità di attuazione:

A) permesso di costruire subordinato a convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. 56/77; la convenzione stabilisce gli oneri aggiuntivi ai fini della realizzazione della viabilità e dei parcheggi; tali oneri dovranno essere ripartiti, stabilito il costo complessivo, in percentuali riferite alla quota di costruito.

1. Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione fondiaria Ut = 0,50 mq/mq;
 - rapporto di copertura Rc = 50%;
 - altezza massima H = 8,00 m.;
 - le strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo potranno derogare da tale altezza,
 - distanza minima dalle strade (Ds) = 8,00 m.;
 - distanza minima dai confini privati circostanti (Dc) come previsto all'art. 55.
2. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti.
3. Dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti: è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi e comunque in conformità a quanto previsto dall'art. 21, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; è possibile monetizzare la dotazione delle aree per attrezzature che non ha senso reperire in loco ad eccezione degli spazi pubblici o ad uso pubblico da adibire a parcheggio.
4. La superficie a parcheggio pubblico dovuta e reperita tramite l'assoggettamento ad uso pubblico, comporterà, previo inserimento in convenzione, la realizzazione di opere, da valutare a seconda del fabbisogno, a concorrenza del valore dell'area da cedere.
5. L'individuazione dell'area dovrà essere comunque prossima alla strada pubblica e di facile

accessibilità'.

6. E' ammessa la realizzazione di spazi coperti aperti su quattro lati, purchè tale intervento non avvenga sull'area di pertinenza prospiciente la strada pubblica e semprechè non né abbiano già usufruito ai sensi di un PRG. adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta esistente o costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
7. E' ammessa la realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.
8. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.
9. La progettazione atta al conseguimento del permesso di costruire dovrà essere obbligatoriamente accompagnata da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico delle edificazioni tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati.
10. Tale tipo di intervento interessa cinque aree.

B) piano esecutivo convenzionato obbligatorio di iniziativa privata

1. La variante strutturale di PRGC individua tre comparti in cui è obbligatoria la formazione di piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata estesi al singolo comparto.
2. I comparti individuati con i numeri 2-3 costituiscono un unico ambito urbanistico che dovrà, preventivamente alla redazione dei singoli piani esecutivi, predisporre – anche su singola iniziativa – un piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. così come previsto dall'art. 5 delle presenti norme, da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale.
3. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni.
4. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.
5. Gli indici ed i parametri sono stabiliti dalle schede allegate che interessano i singoli comparti (tre); tali schede (25) (26) (27) assumono pertanto efficacia prescrittiva e rappresentano elemento vincolante per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti norme.
6. A piano esecutivo concluso sono ammessi i seguenti interventi:
 - realizzazione di spazi coperti aperti su quattro lati, purchè tale intervento non avvenga sull'area di pertinenza prospiciente la strada pubblica e semprechè non né abbiano già usufruito ai sensi di un PRGC. adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta pari al 25% della superficie coperta esistente o costruenda;
 - altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
 - realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.

CAPO V : AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALISTICHE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 11-11231 del 16.02.2004, dalle prescrizioni della Relazione Geologica relativa alle aree in variante e dalle prescrizioni della Relazione Sismica contenute nell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 30 AREE PER LA PRODUZIONE DI ACQUE MINERALI CHE SI CONFERMANO D3

1. La variante strutturale di PRGC conferma l'esistenza di un'area produttiva a vocazione specifica: imbottigliamento di acque minerali.
2. Su tale area ed immobili esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.
3. E' ammesso inoltre un ampliamento dell'insediamento produttivo secondo indici e parametri definiti dalla scheda allegata (29) che assume efficacia prescrittiva e rappresenta elemento vincolante per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo previsto dalla presenti norme.
4. A piano esecutivo concluso sono ammessi i seguenti interventi:
 - realizzazione di spazi coperti aperti su quattro lati, purchè tale intervento non avvenga sull'area di pertinenza prospiciente la strada pubblica e semprechè non né abbiano già usufruito ai sensi di un PRGC. adottato in conformità della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo i seguenti parametri:
 - * superficie coperta pari al 25% della superficie coperta esistente o costruenda;
 - * altezza massima minore di m. 1,00 riferita alla quota inferiore della gronda dell'immobile esistente o costruendo, qualora l'immobile sia sprovvisto di gronda l'altezza dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico;
 - * distanze dai confini circostanti (Dc): m. 5,00 dal filo esterno della gronda della tettoia.
 - realizzazione di soppalchi ad esclusivo servizio dell'attività esercitata, la dimensione di tali strutture non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile esistente; tale superficie non potrà essere chiusa.
5. La superficie destinata all'immagazzinaggio o al deposito deve essere complementare ad una attività di produzione (fino ad un massimo del doppio della superficie destinata alla produzione) e l'altezza di tali strutture deve essere uguale e non superiore alla massima altezza dell'attività produttiva.

Articolo 31 AREE PER INSTALLAZIONE IMPIANTI DA FONTI RINNOVABILI

1. Ai fini del rilascio di eventuali autorizzazioni per la costruzione di impianti da fonti rinnovabili si richiamano i disposti del D.G.R. n. 5-3314 del 30.01.2012 "*Indicazioni procedurali in ordine allo svolgimento del procedimento unico di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, relativo al rilascio dell'autorizzazione alla costruzione ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile*".
2. La variante strutturale del PRGC ai fini dell'individuazione dei siti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sul territorio comunale richiama integralmente il D.G.R. n. 6-3315 del 30.01.2012 "*Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica.....*" e la D.G.R. n. 75-1148 del 30.11.20101 in riferimento alla "*Carta della Capacità d'uso dei suoli del Piemonte*" nonchè il D.M. 10.09.2010

Articolo 32 AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE,E DISCARICHE

1. Non è consentita nel territorio del comune di Castelletto d'Orba la possibilità di apertura di attività estrattive né l'apertura di discariche.
2. E' ammessa l'apertura di discariche di materiali inerti previa autorizzazione comunale nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

CAPO VI : AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 11-11231 del 16.02.2004, dalle prescrizioni della Relazione Geologica relativa alle aree in variante e dalle prescrizioni della Relazione Sismica contenute nell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 33 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVE

1. Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i progetti di nuovo intervento o di recupero dell'esistente dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.
2. La variante strutturale di PRGC conferma le zone a vocazione ludico-ricreativa, ricettiva-fonti e ricreativa-residenziale; prevede una nuova zona a vocazione ricettiva-residenziale individuata su complesso agricolo esistente.
3. Le aree turistico-ricettive sono destinate prevalentemente al turismo ed alle funzioni ad esso connesse.
4. Oltre alla ricettività sono ammesse le seguenti altre destinazioni:
 - a) residenza e sue pertinenzialità;
 - b) alberghi e/o residence;
 - c) commercio al dettaglio come disciplinato dall'art. 17 delle presenti norme;
 - d) centro benessere e termale con attività ad esso connesse;
 - e) attrezzature sportive e/o ludiche ricreative chiuse e all'aperto;
 - f) locali di ritrovo:bar e ristorazione;
 - g) locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi, piste da ballo etc...;
 - h) servizi socio-sanitari ed attrezzature a loro connessi: pubblici e/o privati;
 - i) campo da golf;
 - j) campo prova;
 - k) locali per l'ospitalità di istruttori e partecipanti a corsi plurigiornalieri o alla pratica di discipline sportive;
 - l) uffici connessi alla gestione delle attività sportivo-ricreative;
 - m) abitazioni esclusivamente per esigenza di custodia ed assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività:tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 1500mq di superficie utile lorda abitabile per ciascuna ed un totale di 600 mq..

Articolo 34 AREE TURISTICO-LUDICO-RICREATIVE TR1

1. La variante strutturale di PRGC conferma l'esistenza di una zona a carattere ludico-ricreativo che ospita un parco acquatico;
2. Le destinazioni d'uso previste sono quelle individuate dall'art. 33 comma 4 - lettere: c), d), e), f), g), k), l) e m).
3. Ad attuazione completata degli atti amministrativi introdotti e rilasciati saranno ammessi sull'esistente i seguenti tipi di intervento:
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
4. E' ammessa la realizzazione di pertinenze e di autorimesse così come definiti dagli articoli 59 e 60, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti degli stessi articoli.
5. Per gli altri tipi di intervento non elencati ma assentibili quali muri di piccole dimensioni e recinzioni, dovranno essere presentati opportuni elaborati in scala adeguata e di dettaglio, che permettano di valutare l'inserimento degli stessi nel contesto ambientale; tali manufatti dovranno essere realizzati con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati elementi di acciaio zincato e cls prefabbricato; le ringhiere devono essere integrate, ove è possibile attraverso la messa a dimora di siepi o arbusti al fine della mitigazione visiva;
6. E' prevista la possibilità di demolire e ricostruire il fabbricato ad uso produttivo attualmente dismesso con un bonus del 25% della superficie lorda attuale.
7. La variante strutturale di PRGC individua l'attuazione degli interventi di cui al 3°, 4° e 5° comma mediante forme di convenzionamento o atti unilaterali d'obbligo per l'interventi previsto al 6° comma è necessario procedere alla formazione di un piano esecutivo convenzionato obbligatorio i cui parametri ed indici sono confermati dalla scheda allegata (29) che diventa parte integrante delle norme..

Articolo 35 AREE TURISTICO-RICETTIVE TR2

1. La variante strutturale di PRGC conferma due aree su cui è prevista la destinazione turistico-ricettiva fonti ed individuabili nella località "il Mulino" e nella località "Fonti Feja".
2. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di fonti e sorgenti di acque oligominerali
3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle individuate all'art.33 - 4 comma - lettere b), c), d), e), f) e m).
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti tipi di intervento
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
5. La variante strutturale al PRGC conferma l'attuazione dei due ambiti mediante strumento urbanistico attuativo.
6. Gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche dell'edificato sono stabiliti dalle schede allegate che interessano i singoli comparti; tali schede (30) (31) assumono pertanto efficacia prescrittiva e rappresentano elemento vincolante per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti norme.

Articolo 36 AREE TURISTICO-RICETTIVE-RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE TR3

1. La variante strutturale di PRGC conferma l'esistenza di due zone turistico ricettive-residenziali individuabili in località Montone ed in località Castelvero in fase di attuazione.
2. In località "il Montone" la consistenza e la densità del tessuto edilizio sono già state definite da un piano esecutivo convenzionato obbligatorio e pertanto non è prevista la possibilità di aumento volumetrico; gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche del costruendo

- sono confermate dalla scheda allegata (32) .
3. In località Castelveto è già stato definito il completo recupero della villa padronale; gli altri edifici facenti parte del comparto hanno già ottenuto un atto amministrativo che ne consente il pieno recupero. Considerata la modesta qualità dei fabbricati privi di qualsiasi pregio architettonico (anche rurale) si ritiene compatibile un intervento di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con eventuale traslazione. Tale intervento sarà soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio esteso a tutto il comparto. Gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche dell'edificato sono stabiliti dalla scheda allegata (33) che interessano il comparto; tale scheda assume pertanto efficacia prescrittiva e rappresenta elemento vincolante per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo previsto dalle presenti norme.
 4. Le destinazioni d'uso consentite sono:
 - per la località "il Montone" tutte quelle previste dall'art. 33 – 4 comma ad esclusione di quelle individuate dalle lettere d), g) e h).
 - per la località "Castelveto" quelle previste dall'art. 33 – 4 comma - dalle lettere a), b) e c).
 5. Ad attuazione completata degli atti amministrativi introdotti, rilasciati e/o modificati saranno ammessi soltanto i seguenti interventi sull'esistente:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
 6. E' ammessa la realizzazione di pertinenze e di autorimesse così come definiti dagli articoli 59 e 60, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti degli stessi articoli.
 7. Per gli altri tipi di intervento non elencati ma assenti quali muri di piccole dimensioni e recinzioni, dovranno essere presentati opportuni elaborati in scala adeguata e di dettaglio, che permettano di valutare l'inserimento degli stessi nel contesto ambientale; tali manufatti dovranno essere realizzati con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati elementi di acciaio zincato e cls prefabbricato; le ringhiere devono essere integrate, ove è possibile attraverso la messa a dimora di siepi o arbusti al fine della mitigazione visiva;

Articolo 37 AREE TURISTICO-RICETTIVE-RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO TR4

1. La variante strutturale di PRGC individua il complesso rurale Sant'Agata quale elemento urbano definito e ne regola le destinazioni d'uso ammesse..
2. Tale complesso dovrà, in caso di intervento edilizio, mantenere la coerenza e la leggibilità dell'impianto originario.
3. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle individuate all'art. 33 - 4 comma ad esclusione di quanto individuato dalla lettera i);
4. L'intervento potrà essere attuato secondo un piano esecutivo convenzionato obbligatorio (PECO) esteso a tutto il comparto.
5. Gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche della tipologia di intervento sono stabiliti dalla scheda allegata (34); tale scheda assume pertanto efficacia prescrittiva e rappresenta elemento vincolante per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo previsto dalle presenti norme.

CAPO VII : AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica (tav. 5 scala 1:5000), dalla Relazione geologica approvata dalla Regione

Piemonte con D.G.R. n. 11-11231 del 16.02.2004, dalle prescrizioni della Relazione Geologica relativa alle aree in variante e dalle prescrizioni della Relazione Sismica contenute nell'art. 62 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 38 AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

0. Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di PRGC. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del " Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, modificato ed integrato dal D.P.R. 27 dicembre 2002 n. 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77.

A) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. In queste aree la variante strutturale di PRGC controlla gli interventi ai fini del potenziamento e dell'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.
2. In tali aree sono pertanto ammessi, salvo diverse prescrizioni previste nella normativa relativa alle singole aree territoriali omogenee, i seguenti tipi di intervento indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A o B;
 - d) cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; resta inteso che gli edifici a destinazione rurale potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme;
 - e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali agrituristici degli edifici rurali non più necessari alla conduzione del fondo e nell'osservanza del comma 7 dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale e dei disposti di cui alla L.R. n. 31/85 e s.m.i. ed alla L.R. 38/95, che stabiliscono i caratteri della destinazione d'uso agrituristica, i requisiti tecnici ed igienico-sanitari dei locali nonché gli obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività;
 - g) cambio di destinazione d'uso a fini residenziali-agrituristici e residenziali-turistico ricettivi per gli edifici rurali già parzialmente adibiti a residenze; per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto degli interventi devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la realizzazione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'usabilità;

- h) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 180,00 mc., e, comunque sono sempre consentiti ampliamenti di 25,00 mq. di superficie utile; tale intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: (Rc) = 0,70 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici: H = 7,50m. nel caso di sopraelevazione; uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art.55;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): secondo allineamenti esistenti; in assenza come previsto all'art. 55;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art.55;
- i) ampliamenti una tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamenti consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera h), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare ed a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente. L'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (Sc), non devono essere computate come superficie utile lorda (Sul), pertanto aperte su almeno due lati (porticati, pensiline etc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 100% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: (Rc) = 0,70 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici : H = quella esistente;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art.55;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): secondo allineamenti esistenti; in assenza come previsto all'art.55 ;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art.55;
- l) ampliamento e cambio di destinazione d'uso pari al 100% della superficie esistente di fabbricati contrassegnati cartograficamente dalla sigla **cd/a**; tale intervento è finalizzato all'utilizzo residenziale di fabbricati rurali o originariamente rurali; dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- altezza massima degli edifici: H = 7,50m. nel caso di sopraelevazione; ;
 - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come previsto all'art.55;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): secondo allineamenti esistenti; in assenza come previsto all'art. 55;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto all'art.55;
- m) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- n) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza o delle attività agrituristiche e turistico ricettive in ragione di mq. 1,00 ogni 20 mc. di volume abitato, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dell'art. 59;
- o) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 60 delle presenti norme purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti dello stesso articolo;
- p) locali interrati e/o seminterrati (cantine, centrali termiche) di nuova formazione purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie di detti locali non dovrà eccedere il 100% della superficie coperta esistente;
- q) depositi attrezzi o simili per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie non superiore a mq. 24,00;
- altezza all'imposta non superiore a m. 2,30;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.55;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 55.

La tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde ed il manto di copertura dovrà essere in coppo o in tegol-coppo; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni (sup. mq. 1,00) ed un massimo di due; tali costruzioni non possono essere allacciate ai servizi pubblici (idrici, elettrici e fognari) e pertanto nessun servizio può essere ricavato al loro interno; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art.25 commi 7 e 8 della L.R. 56/77 e s.m.i..

- r) allacciamento ai pubblici servizi;
 - s) sistemazioni del suolo ivi compreso le recinzioni, per la realizzazione delle quali dovranno essere presentati degli elaborati in scala adeguata, che permettano di valutare l'inserimento della stessa nel contesto ambientale raccomandando l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) in modo specifico per le aree definite a rischio esondazione; dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal D.Lgs 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.).
3. L'apertura di strade o percorsi interpoderali e forestali necessari per la conduzione del fondo o di servizio dovrà essere eseguita secondo l'andamento morfologico del terreno e secondo le seguenti prescrizioni:
- larghezza strada non superiore a m. 3,50;
 - altezza massima eventuali muri di contenimento m. 2,00 con le sottoindicate caratteristiche:
 - * preferibilmente realizzati in pietra locale o utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica l'eventuale utilizzo di calcestruzzo dovrà prevedere il rivestimento con materiale lapideo locale;
 - pavimentazione eseguita con materiali drenanti.

Per particolari situazioni morfologiche l'amministrazione comunale sentita la C.E. potrà autorizzare soluzioni alternative

B) NUOVE COSTRUZIONI

1. Sono ammesse nuove costruzioni per le abitazioni e per le infrastrutture a servizio dell'agricoltura, quali: stalle, silos, serre, cantine etc. quando il permesso di costruire è richiesto dai soggetti così come meglio definiti dal Decreto Legislativo n. 99 del 29 marzo 2004 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1 comma 2, lettere d), f), g), l) e) della legge 7 marzo 2003 n. 38", con le modifiche di cui al D.Lgs n. 101/05 nonché dalla "Guida all'accertamento del possesso dei requisiti delle figure professionali operanti in agricoltura" emessa dalla Regione Piemonte, pubblicata sul BUR quale 2° supplemento al n. 49 del 07/12/2005;
2. Per i soggetti di cui al comma 1, è permesso nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo il cambio di destinazione e l'ampliamento, in eccedenza alle esigenze della famiglia, qualora sia garantita, in conformità al comma successivo la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12/10/1978 e dalla L.R. 31/85 e s.m.i. e della L.R. n. 38/95.
3. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al 1 comma è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, le classi di coltura in atto ed in progetto documentate a norma del 18 comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i., e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale

- ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.
4. In tutte le aree agricole é ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.
 5. Ai fini della definizione del volume edificabile, é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata.
 6. Il volume edificabile e/o la superficie coperta sono computati per ogni azienda agricola al lordo degli edifici esistenti.
 7. Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dei commi 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
 8. Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola.
 9. Nella costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10,00, se di altri, m. 50,00; tali distanze devono essere raddoppiate nel caso di porcilaie;
 - le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di m. 20,00 dalle abitazioni di proprietà e non meno di m. 70,00 dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale.
 10. Ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di fabbricato dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale locale:
 - copertura a due falde o armonizzata con l'esistente se trattasi di ampliamento;
 - inclinazione delle falde non inferiore al 30%;
 - manto di copertura di tegole di colore rosso o uguale all'esistente se trattasi di ampliamento;
 - tamponatura in mattoni paramano o intonacati con finitura ad arenino e tinteggiatura da concordare con l'ufficio tecnico comunale;
 - sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.La commissione edilizia potrà valutare eventuali proposte alternative.
 11. L'apertura di strade o percorsi interpoderali e forestali necessari per la conduzione del fondo o di servizio, dovrà essere eseguita secondo l'andamento morfologico del terreno e secondo le seguenti prescrizioni:
 - larghezza strada non superiore a m. 3,50;
 - altezza massima eventuali muri di contenimento m. 2,00 con le sottoindicate caratteristiche:
 - * preferibilmente realizzati in pietra locale o utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica l'eventuale utilizzo di calcestruzzo dovrà prevedere il rivestimento con materiale lapideo locale;
 - pavimentazione eseguita con materiali drenanti.Per particolari situazioni morfologiche l'amministrazione comunale sentita la c.e. potrà autorizzare soluzioni alternative.

Articolo 38.1 COLTURE LEGNOSE SPECIALIZZATE E1

In queste aree sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo con i seguenti indici e parametri:

- abitazioni:
 - * $I_f = 0,03$ mc/mq
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50$ m.
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (D_c): come indicato all'art. 55 salvo

- diverse prescrizioni al presente articolo;
- * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 55;
- * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 55.
- attrezzature al servizio dell'agricoltura
 - * $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50 \text{ m.}$ (con esclusione manufatti per stoccaggio dei prodotti agricoli)
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art. 55 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 55 ;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 55.

Articolo 38.2 SEMINATIVO PRATO E2

In queste aree sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo con i seguenti indici e parametri:

- abitazioni:
 - * $I_f = 0,02 \text{ mc/mq}$
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50 \text{ m.}$
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.55 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 55 ;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 55.
- attrezzature al servizio dell'agricoltura
 - * $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50 \text{ m.}$ (con esclusione manufatti per stoccaggio dei prodotti agricoli)
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.55 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art. 55;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 55.

Articolo 38.3 ZONE BOSCADE E3

In queste aree sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo con i seguenti indici e parametri fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004:

- abitazioni:
 - * $I_f = 0,01 \text{ mc/mq}$
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50 \text{ m.}$
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.55 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art.55;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art.55.
- attrezzature al servizio dell'agricoltura
 - * $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
 - * $R_c = 15\%$
 - * $H = 7,50 \text{ m.}$ (con esclusione manufatti per stoccaggio dei prodotti agricoli)
 - * distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti (Dc): come indicato all'art.55 salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
 - * distanza minima degli edifici dai cigli stradali (Ds): come indicato all'art.55;
 - * distanza min. tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come indicato all'art. 55.

Articolo 38.4 AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E4

Per le aree ricadenti in quest'ambito sono sempre ammessi gli interventi di cui al presente articolo al punto A) ed al punto B) soltanto agli aventi titolo per ciò che attiene le nuove costruzioni da adibire ad abitazione secondo gli indici ed i parametri della rispettiva zonizzazione (E1, E2, E3). Ogni intervento dovrà essere opportunamente progettato ai fini dell'inserimento paesaggistico e ambientale nel territorio.

Il progetto dovrà quindi prevedere:

- sistemazione esterna delle aree di pertinenza atta ad inserire congruamente l'intervento nel contesto, salvaguardando il valore paesaggistico percettivo dell'ambito;
- messa a dimora di alberature, siepi o colture atte a mitigare l'impatto del costruito nel paesaggio.

La documentazione progettuale dovrà comprendere una relazione paesaggistica ambientale atta a dimostrare la sostenibilità paesaggistica e percettivo-visiva dell'intervento e sottoposta al parere preventivo della commissione locale del paesaggio.

Articolo 39 AREE DI RISPETTO

Articolo 39.1 CORSI D'ACQUA E LAGHI

1. Sulla base dell'indagine idrogeologica la variante strutturale di PRGC individua sulle cartografie in scala 1:2000 e 1:10000 le fasce di rispetto dei torrenti Orba, Albedosa e del rio Arbara.
2. Le opere di regimazione dovranno tenere conto della necessità di limitare l'impatto ambientale attraverso un accurato studio delle sezioni e limitando al massimo il rivestimento in calcestruzzo delle sponde; sono da preferire le opere di rinaturalizzazione e consolidamento che si attuano mediante l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando gli interventi di selvicoltura.
3. E' vietato l'interramento di fossi, rogge ed altri elementi della rete irrigua, per quanto possibile, deve essere ripristinata la sezione a cielo aperto;
4. Devono essere preservati e tutelati gli elementi di vegetazione riparia che costeggia il corso d'acqua o la rete irrigua storica e costituisce punto di appoggio per le specie, ha valore di connettore ecologico, svolge la funzione di consolidamento delle sponde e caratterizza il paesaggio di fondovalle.
5. Le fasce boschive perfluviali devono essere tutelate ed ampliate favorendo lo sviluppo delle specie autoctone caratteristiche della flora riparia (salice, pioppo, ontano); non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità.
6. Prevale sulle individuazioni di cui sopra la normativa prevista dal successivo art. 62.5 "normativa geologica dei corsi d'acqua".

Articolo 39.2 NASTRI ED INCROCI STRADALI

1. La variante strutturale di PRGC indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, esistente ed in progetto.
2. Per il territorio rappresentato a tale scala valgono le prescrizioni previste all'art. 19 delle presenti norme.

Articolo 39.3 AREE CIMITERIALI

1. La variante strutturale di PRGC mantiene le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione é

riportata nella tavola di piano in scala 1:2000.

2. Nelle aree di rispetto é vietata l'edificazione, se non per ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti approvati a norma delle vigenti leggi in materia di edilizia cimiteriale.
3. E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità.
4. Eventuali riduzioni all'ampiezza della fascia di rispetto, sono operanti solo previa autorizzazione della competente autorità sanitaria ai sensi di legge.

Articolo 39.4 OPERE PRESA ACQUEDOTTI

1. Nelle fasce di rispetto alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto e le aree sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.
2. Le profondità delle fasce di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti é quella stabilita dalle leggi di settore vigenti.

Articolo 39.5 AREE DI PROTEZIONE ASSOLUTA E DI SALVAGUARDIA POZZI E SORGENTI

1. Sono le aree, individuate cartograficamente dalla variante 2003, di protezione assoluta e salvaguardia per le fonti delle acque minerali e termali.
2. Ove emergessero nuove captazioni idropotabili, in ottemperanza al D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1998 e s.m.i., modificato dal Dlgs 152/99, sarà necessario perimetrare la zona di rispetto dei pozzi idropotabili e/o delle captazioni entro la quale non saranno ammessi interventi edili e destinazioni d'uso del suolo in contrasto con la suddetta normativa e sue modifiche e integrazioni. La perimetrazione sarà delimitabile approssimativamente con criterio geometrico (cerchio avente raggio = 200 m dal pozzo) o, se in presenza di situazioni problematiche e/o centri di rischio potenzialmente inquinanti, delimitabile con il più scientifico e rigoroso criterio temporale mediante il criterio delle isocrone.
3. Nell'ambito delle aree di protezione e salvaguardia sono vietate le seguenti attività e destinazioni d'uso (D-lgs 152/99 e s.m.i.):
 - a) dispersione , ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame.
4. E' vietato l'insediamento di eventuali fognature e pozzi perdenti entro il succitato limite; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento. Per quanto attiene all'autorizzazione di eventuali captazioni di acque sotterranee e di derivazioni di acque superficiali sarà fatto riferimento alla normativa vigente (L.R. 22/96) ed eventualmente ai disposti della L.R. 40/98.
5. In tali aree è vietato ogni tipo di edificabilità ad eccezione dei manufatti, interrati e/o fuori terra purchè di modesta entità, esclusivamente funzionali alla captazione delle acque.
6. Nei manufatti presenti in dette aree alla data di approvazione della presente Variante sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e risanamento conservativo.
7. Sono ammesse opere a verde di sistemazione naturalistica dei luoghi volte al miglioramento del suolo e dell'ambiente purchè nel rispetto del contesto paesaggistico naturale.
8. Si riporta di seguito l'elenco delle fonti autorizzate con concessione presenti sul territorio

comunale:

Nome fonte	Estremi concessione regionale Tavola di PRGC	
S, Rocco	D.G.R. n. 22-12250 del 23.09.1996	TAV. 03
Feja, Sovrana, Sovrana2	D.G.R. n. 22-17880 del 01.04.1997	TAV. 03
S.Anna, Sovranetta, Augusta, Fornace	D.G.R. n. 22-17880 del 01.04.1997	TAV. 03
Molino Albedosa	D.G.R. n. 164 del 08.05.1998	TAV. 03

Articolo 39.6 ELETTRODOTTI

1. Nei confronti di elettrodotti, nel rispetto del DPR n. 1062 del 21/06/68, del DPR n. 824 dell'08/04/75 e della Legge n. 1341 del 13/12/64, nonché del D.P.C.M. del 23/4/1992, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:
 - per impianti da 220.000 V = m. 18,00 m. ;
 - per impianti da 380.000 V = m. 28,00 m. ;
2. In tali fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzonamento delle linee, né la coltivazione arborea.
3. La nuova edificazione o gli interventi su edifici esistenti, se consentiti dai parametri di zona, sono possibili previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G. per l'area. Le linee dovranno comunque essere verificate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire (o alla presentazione di D.I.A.) necessari all'installazione, alla luce delle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 10 settembre 1998, n. 381 pubbl. su G.U. n. 257 del 3 novembre 1998 - Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana e della Legge 22.02.2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Articolo 39.7 AREE A VERDE PRIVATO

1. La variante strutturale di PRGC prescrive su tali aree l'obbligo di conservare la quantità di verde esistente (viali, giardini, parchi); i proprietari dovranno provvedere alle opere di manutenzione necessarie e potranno mettere a dimora nuove piante (anche da frutto).
2. Tali aree sono a tutti gli effetti inedificabili; è ammessa soltanto la realizzazione di pertinenze e di autorimesse così come definiti dagli articoli 57 e 58, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti degli stessi articoli.
3. Limitatamente alle aree a verde privato che ricadono nel nucleo storico, gli interventi ammessi devono essere condotti nel rispetto delle disposizioni dell'art. 51 delle presenti norme.

TITOLO IV : NORME PARTICOLARI

CAPO I : VINCOLI

Articolo 40 ELEMENTI DEL COSTRUITO CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO (ECC)

1. Sono gli elementi del costruito che per localizzazione, presenza, tipologia, particolare morfologia e connotazione storica costituiscono fattori di identità del paesaggio.
2. Il Piano Territoriale Provinciale di coordinamento approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002 e successiva variante di adeguamento a normative sovraordinate approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 individua quali elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio (Art. 19.4) la Cascina S. Agata, villa Cima ed il complesso rurale di Castelvero che la presente variante strutturale riporta in cartografia (tav. n. 3.a e tav. 3.b).
3. La variante strutturale del piano recepisce e ridefinisce puntualmente la perimetrazione prevista dal PTP, individuando come elementi del costruito la cascina S.Agata (complesso) ed il suo intorno, la villa Cima ed il suo intorno ed il complesso rurale di Castelvero comprensivo della casa patronale e degli elementi rurali e non ad essa pertinenti.
4. La qualità visiva di elementi costruiti dipende: dall'integrità e benessere dell'ambiente naturale, fisico e biologico, dalle peculiarità e dai valori culturali e figurativi, dalla loro integrazione nel paesaggio naturale, dall'assetto paesaggistico e dalla connotazione del contesto agrario e pertanto al fine di tutelare la qualità visiva del paesaggio e le sue peculiarità percettive nelle aree sopra individuate sono ammessi gli interventi previsti dall'art.38 punto A) nonché quelli riportati nelle rispettive schede di piano allegate alle presenti norme (34 e 35), fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 41 ELEMENTI NATURALI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO (ENC)

1. Sono zone che mantengono specificità paesistiche caratterizzanti e particolarità percettive connotate dai diversi sistemi che strutturano il paesaggio: naturale, antropico, storico culturale e visivo
2. Il Piano Territoriale Provinciale di coordinamento approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002 e successiva variante di adeguamento a normative sovraordinate approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 individua quali elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (Art. 19.2) l'area boscata a sud-ovest del centro storico che la presente variante strutturale riporta in cartografia (tav.3.a).
3. La variante strutturale del piano recepisce e ridefinisce puntualmente la perimetrazione prevista dal PTP, che individua come aree a valenza paesaggistico-percettiva: la zona boscata-collinare posta a sud-ovest del centro storico.
4. La qualità visiva di un paesaggio dipende dall'integrità e benessere dell'ambiente naturale, fisico e biologico, dalle peculiarità e dai valori culturali e figurativi dalle emergenze storico architettoniche e dalla loro integrazione nel paesaggio naturale, dall'assetto paesaggistico e dalla connotazione del contesto agrario e pertanto al fine di tutelare la qualità visiva del paesaggio e le sue peculiarità percettive nelle aree sopra individuate sono ammessi solo gli interventi previsti dall'art.36 punto A) fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 42 ARCHITETTURE E MANUFATTI DI TUTELA VISIVA

1. Il Piano Territoriale Provinciale di coordinamento approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002 e successiva variante di adeguamento a normative sovraordinate approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 si pone l'obiettivo di individuare Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva costituenti elementi di riferimento visivo del territorio.

2. La variante strutturale del piano recepisce tale indirizzo del comma 1 ed individua il Castello degli Adorno, la torre Buzzi e la chiesa S. Anna quali manufatti da assoggettare a tutela visiva che sono riportati in cartografia (tav. 3.a e 3.c).
3. Nell'intorno delle architetture sopra individuate non sono ammessi interventi che possano alterarne la percezione visiva o comprometterne la visibilità così come peraltro previsto dagli artt. 22 e 38 che normano la zona di interesse storico e la zona per attività agricole boscate in cui rientrano gli ambiti a contorno dei beni soggetti a tutela visiva; per le eventuali recinzioni dovranno essere usati manufatti a giorno (reti metalliche o simili) al fine di non alterarne la percezione;
4. Fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs n. 42/2004.

Articolo 43 PERCORSI DI INTERESSE STORICO URBANO E PAESAGGISTICO

1. Sono tutti i percorsi viari interni ed esterni agli abitati che conservano tracciati e caratteri originari e peculiarità visive e panoramiche di pregio. In essi è previsto il mantenimento degli andamenti planimetrici, altimetrici e della sezione nonché la manutenzione e conservazione del fondo ancora non bitumato dove rimasto. Devono essere conservati gli elementi spondali originari: muretti a secco, alberature, visuali prospettiche di crinale. Deve essere mantenuta la vegetazione presente sulle scarpate e nelle zone adiacenti di rispetto alla infrastruttura e sostenuta mediante inserimenti realizzati con essenze preferibilmente autoctone.
2. Eventuali opere di sostegno delle scarpate devono essere il più possibile limitate in altezza, devono essere utilizzati paramento esterni di blocchi di pietra a spacco di tipo locale disposti a ricorsi regolari con giunti parzialmente aperti, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali e del livello di integrità paesistico-ambientale della località, quando non sia possibile utilizzare opere di ingegneria naturalistica; prevedere eventualmente l'articolazione a terrazzamenti delle opere murarie di sostegno e, nel caso sia necessario l'utilizzo di abbinamenti di differenti tipologie costruttive, le soluzioni adottate devono essere comunque coerenti con i connotati paesistico-ambientali locali.
3. I materiali e le tecniche costruttive devono tenere conto del valore storico-naturalistico e paesaggistico del percorso, rapportando gli interventi al grado di qualità ed integrità del sito interessato: sono ammesse ringhiere di legno e opere di materiale litico o elementi decorativi di metallo battuto sentito il parere comunale.
4. Sono riconosciuti come tracciati storico-urbani con valenza scenica - paesaggistica: la strada provinciale n. 175 Castelletto d'Orba – Mornese e la strada provinciale n. 176 Castelletto d'Orba – Gavi come individuati nella cartografia di piano.

Articolo 44 INGRESSI URBANI

1. La variante strutturale al PRGC, nel rispetto di quanto previsto dal PTP approvato, individua un ingresso urbano definito come "luogo deputato a svolgere la funzione di porta della città".
2. E' posizionato sulla strada provinciale n. 175 laddove si incrocia con la SP 155.
3. Potrà essere opportunamente segnalato mediante allestimenti di arredo urbano finalizzati alle opere di miglioramento e rifinitura della viabilità quali: illuminazione, piantumazione di essenze varie, cartellonistica referenziale etc....

Articolo 45 AREE ED EDIFICI A VINCOLO PAESISTICO E MONUMENTALE

1. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Regione Piemonte.
2. L'unico intervento consentito su tali edifici é il restauro con vincolo specifico di PRGC. Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza

- per i quali il PRGC prescrive l'intervento di restauro con vincolo specifico di PRGC, é subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali.
3. Nelle aree soggette a vincolo specifico non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, se non necessari alla conservazione dei luoghi stessi ed a consentire lo svolgimento delle attività in esse esercitate, fatta salva la prescritta autorizzazione paesaggistica a norma della Legge predetta.
 4. La variante strutturale al PRGC conferma il vincolo paesaggistico per i fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui al comma c dell'art. 142 del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e relative ripe per una fascia di metri 150 ciascuna.
 5. La variante strutturale al PRGC riconferma, con vincolo topograficamente individuato gli edifici e le zone con vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Piemonte e qui di seguito riportati:
 - * Chiesa di San Bernardino detta "la Madonnina"
Prop. Ente Religioso
Vincolo: D.M. 1982 – Fg. 11 mapp. A
 - * Cappella dell'Albarola
 - * Oratorio di Santa Maria della Purificazione
Prop. Ente Religioso
Vincolo: D.M. 08.06.1908
 - * Chiesa di Sant'Innocenzo ora del cimitero e affreschi
Prop. Ente Religioso
Vincolo: D.M. 05.06.1908
 - * Villa e circostante parco
Prop. Privata
Vincolo: D.M. 26.01.1974 - Fg. 7 mapp. 393
 - * Porta della cinta della "berlina"
F. 12 mapp. 223
 - * Castello dei marchesi del Monferrato
Prop. Privata
Fg. 12 mapp. 193
 - * Casa del Marchese di Monferrato
Prop. Privata
Fg. 12 mapp. 186 - 187
 - * Torre Medioevale (Buzzi)
Prop. Stato
DDR n. 93 del 16/03/2011 – Fg. 12 mapp. 584
 6. La variante strutturale al PRGC riconferma, con vincolo topograficamente individuato le zone con vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Piemonte e qui di seguito riportati:
 - * Strada dell'alto Monferrato Ovadese e dei boschi di Tramontana ricadente nei comuni di Tagliolo M.to, Lerma, Mornese, Montaldeo, Castelletto d'Orba e Parodi Ligure
D.M. 01/08/1985
 - * Zone boschive circostanti le fonti Feja e Lavagello
D.M. 22/05/1953 -- D.M. 01/08/1985
Tali aree sono parzialmente interessate da ambiti territoriali soggetti a piano esecutivo convenzionato la cui approvazione dovrà obbligatoriamente acquisire – se ne ricorrono gli estremi - il parere preventivo della Soprintendenza di competenza
 7. La variante strutturale al PRGC individua con vincolo topografico gli edifici quali beni culturali vincolati ex lege (D.Lgs 42/2004) e qui di seguito riportati:
 - * Chiesa di San Anna
 - * Chiesa Madonna delle Grazie
 - * Chiesa di San Giovanni
 - * Chiesa di San Francesco
 - * Chiesa di San Bernardo

- * Chiesa Maria Ausiliatrice
 - * Chiesa di San Rocco
 - * Chiesa di Santa Caterina
 - * Chiesa di San Defendente
 - * Chiesa di San Lorenzo
 - * Chiesa di Sant'Antonio
8. La variante strutturale al PRGC individua inoltre topograficamente - ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - i seguenti immobili:
- 1) Parco del Castello dei Marchesi del Monferrato
 - 2) Villa Paradiso;
 - 3) Area circostante torre Buzzi;
 - 4) Porta superiore di via Roma;
 - 5) VillaCima;
 - 6) Chiesa del complesso della Cascina di Sant'Agata
 - 7) Villa Castelvero
 - 8) Mulino
- Negli immobili sopra individuati sono consentiti soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi del comma 8 dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Per ogni intervento dovrà essere preventivamente richiesto il parere vincolante di cui all'art. 49 della L.R. n.56/77 e s.m.i., alla competente Sezione Decentrata della Commissione Regionale Per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali (art 91 L.R. n.56/77 e s.m.i., art. 8 Legge Regionale n. 20/89).

Articolo 46 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Le aree con accertate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ex D.Lgs 42/2004, art. 13 e art. 45 per incompletezza dei dati documentali o perché ancora in corso di accertamento sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.
2. In tali aree, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche.
3. Rientrano nelle zone a rischio archeologico le aree di pertinenza del complesso rurale di Castelvero, le aree di pertinenza della Cascina Sant'Agata, il Parco del Castello, l'area cimiteriale, l'area pertinenziale al mulino e alle fonti Fejia come individuate dalla cartografia (tav. 3.a, tav. 3.b e tav. 3.c).

Articolo 47 AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. In tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923, riportata nelle tavole grafiche di PRGC, qualsiasi trasformazione del suolo, nel rispetto dello strumento urbanistico, è condizionata al rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. n. 45/89 e degli art.li 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Articolo 48 CLASSIFICAZIONE SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il comune di Castelletto d'Orba risulta classificato – nell'allegato A (Classificazione sismica dei comuni italiani) – dell'Ordinanza del C.D.M. n. 3274/03, in zona 3.
2. Il comune di Castelletto d'Orba è altresì dotato di un piano di protezione civile approvato dal

Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 14 marzo 2007 .

3. I progetti relativi ad edifici contenuti nel piano dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5, zona 4, della Circ. del Presidente della G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004.
4. E' stata eseguita (dal dott. geol. Andrea Basso) un'indagine che integra dal punto di vista sismico gli studi geologici, idrogeologici e idraulici. Fine principale dello studio è la valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo. Tale procedura definita "micronazione sismica (SM)" individua e caratterizza le zone stabili, stabili suscettibili di amplificazione locale del moto sismico e suscettibili di instabilità. Gli studi sono condotti secondo tre livelli; nel caso di Castelletto d'Orba verrà fatto utilizzo del **livello 1** con obiettivo l'individuazione di microzone a comportamento sismico omogeneo. Lo studio sismico è parte integrante della Variante Strutturale.

Articolo 49 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il comune di Castelletto d'Orba è dotato di un piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. n. 23 del 23/09/2003 in esso sono individuate le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio comunale.
2. In tutte le aree del territorio comunale si dovranno rispettare le disposizioni di cui al piano citato al comma 1 ed i livelli di rumore previsti per le varie classi in cui è stato suddiviso il territorio.
3. La presente variante strutturale di PRGC nella fase di verifica che ha preceduto l'elaborazione del progetto preliminare ha analizzato la compatibilità acustica delle zone la cui destinazione a fini urbanistici è stata variata certificandone la congruità dichiarando quindi ancora vigente il piano di classificazione acustica così come approvato (comma 1 del presente articolo).

Articolo 50 INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. L'adeguamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private del comune di Castelletto d'Orba è definito sulla scorta degli indirizzi individuati dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 così come previsto dall'art. 8 comma 3 e dall'art. 6 del D.Lgs n. 114 del 31 marzo 1998 e dall'art. 4 comma 1 della L.R. n.28 del 12 novembre 1999 e s.m. e i..
2. L'amministrazione comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/04/2012 ha adottato i criteri di cui ai dispositivi legislativi regionali che sono integralmente riportati nelle presenti norme e fanno parte integrante della variante strutturale al PRGC.

Articolo 51 INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI

1. Le nuove destinazioni ammesse all'interno dei singoli edifici sono quelle per impianti industriali ed artigianali con lavorazioni non inquinanti e che non rientrano nella classificazione delle industrie insalubri di prima categoria, nel rispetto dell'art. 216 del R.D. del 26 luglio 1934 n. 1265. Qualora ricorra il caso previsto dal 5° comma del sopra richiamato art. 216 le attività suddette potranno insediarsi previa sottoscrizione di apposito atto di impegno del titolare dell'attività relativo ai metodi ed alle cautele atte ad evitare danni ambientali. In alternativa dovrà essere prodotta certificazione di rispetto della norma UNI EN ISO 14001. Il Comune si riserva di effettuare proprie valutazioni di impatto ambientale e verifiche del rispetto dell'atto di impegno durante l'esercizio dell'attività.
2. La richiesta di nuovo insediamento produttivo dovrà contenere la tipicità dell'insediamento e la rispondenza dello stesso ai dispositivi di legge in materia di inquinamento nonché il piano relativo all'assunzione delle maestranze previste; tali condizioni costituiscono elemento obbligatorio ai fini dell'istruttoria della richiesta

CAPO II : TIPI DI INTERVENTO

Articolo 52 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. E' fatto espresso divieto, fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio:
 - di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (basso rilievi, cornicioni, lesene, portali, affreschi etc...);
 - di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
 - di sostituire, di norma, le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche.
2. Le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
3. Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere, di norma, del tipo finitura arenino.
4. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti.
5. La variante strutturale di PRGC prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole etc..., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Articolo 53 NORME PARTICOLARI PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1. Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti nelle aree di interesse storico/ambientale devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.
2. Sono vietati:
 - * i rivestimenti di qualsiasi tipo anche quelli a piccola pezzatura, ad opus incertum e di materiale ceramico in genere;
 - * le zoccolature con materiali marmorei e/o lapidei lucidi;
 - * l'uso di grondaie e pluviali in acciaio inox e pvc;
 - * l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
3. Gli intonaci saranno del tipo in arenino fine alla genovese.
4. La struttura del tetto dovrà essere in legno; il manto di copertura in coppi in laterizio; i cornicioni - ove possibile - dovranno essere mantenuti e ripristinati quelli esistenti; a filo falda potranno essere realizzati dei lucernai di ridotte dimensioni o preferibilmente abbaini di foggia e dimensioni tradizionali, realizzati in muratura con tettuccio a due falde e copertura in anch'essa in coppi; per la realizzazione di tali strutture non si dovrà interrompere la continuità della falda di copertura.
5. I davanzali dovranno essere in materiale lapideo (arenaria locale, serena e luserna) con spessore 3-4 cm a taglio retto e spigoli smussati;
6. I serramenti di norma saranno in legno con sistema di oscuramento a persiane del tipo genovese con verniciatura a smalto non lucido e/o mordenzati protetti con vernice opaca; sono ammessi anche in alluminio verniciato.
7. Le ringhiere, inferriate e cancellate saranno in ferro pieno nelle fogge e dimensioni tradizionali.
8. Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente a calce; i colori delle tinte in grigio perla, terra di siena, giallo rosa spento, rosso genovese; comunque prima di procedere alla tinteggiatura dovranno essere sottoposte all'ufficio tecnico comunale le campionature delle tinte da usarsi.
9. Potranno essere realizzati corpi a sbalzo verso spazi pubblici con le seguenti caratteristiche:
 - * profondità massima m. 0,80;
 - * materiale lapideo (luserna fiammata) deve essere sostenuto da mensole in ferro o materiale lapideo;
 - * ringhiera in ferro battuto, realizzato con elementi semplici nelle fogge e dimensioni locali.

10. Le strutture aperte assimilabili a: chioschi e gazebo potranno essere realizzati solo in ferro o in legno e non essere ancorate fisse al suolo, per quanto concerne le distanze valgono le prescrizioni di cui al C.C.
11. Nelle aree di pertinenza la pavimentazione dovrà essere realizzata in ciottoli o in cotto o in mattoni in costa o in materiale lapideo a disegni regolari.

Articolo 54 TIPI DI INTERVENTO

1. I tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dalla variante strutturale di PRGC, sono i seguenti
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro con vincolo specifico di PRGC;
 - d) restauro e risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia;
 - f) demolizione con ricostruzione;
 - g) ampliamento;
 - h) ristrutturazione urbanistica;
 - i) interventi di nuovo impianto;
2. Gli interventi così come specificati sono definiti dalla circolare del presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984 che è integralmente richiamata.

Articolo 55 INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni.
2. Nelle aree del nucleo storico le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati salvo diversa prescrizione dell'art.22.
3. In tutte le altre zone è prescritta la distanza tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di metri 10,00. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di confrontanza diretta tra pareti anche quando una sola parete sia finestrata.
4. Qualora la confrontanza avvenga tra pareti non finestrate la distanza minima è pari a mt. 5,00.
5. Tali distanze minime possono essere ridotte a m. 0,00 in caso di pareti cieche se è intercorso un accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti, o se esiste una parete a confine.
6. La distanza minima dal confine di proprietà (Dc) dovrà essere maggiore o uguale alla metà dell'altezza dei fabbricati con un minimo di metri 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di metri 10,00.
7. Tale distanza minima (Dc) può essere ridotta a metri 0,00 in caso di pareti non finestrate se intercorso un accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti o se preesiste una parete a confine.
8. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal comma 6, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di metri 5,00.
9. Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni (Dc) nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.
10. Sono ammesse distanze inferiori dai confini (Dc) se intercorso un accordo sottoscritto con il proprietario confinante. Le distanze non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile. Tale accordo dovrà essere registrato e trascritto ai sensi di legge. Nell'atto di assenso dovrà essere chiaramente specificato che una eventuale costruzione futura dovrà essere mantenuta alle distanze previste dal comma 1 del presente articolo.
11. I locali completamente interrati (estradosso del solaio di copertura) possono essere realizzati a confine (Dc) previa presentazione di elaborato grafico di verifica prima dell'intervento.
12. Le distanze dalle strade (Ds) all'interno delle aree edificate, di completamento e di nuovo

impianto sono definite dalle norme di zona in applicazione delle prescrizioni del D.L. n. 285 del 30.04.1992 " Nuovo codice della strada " e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni nonché la delimitazione del centro abitato approvata con deliberazione della G.M. n. 3 del 15/01/2008 e s.m.i. ai sensi del D.L. sopra richiamato e secondo quanto previsto dall'art. 19.

Articolo 56 AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

1. Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme dovranno essere rispettate, in sottordine ad altre disposizioni contenute in altri articoli, le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;
 - b) nel caso di sopraelevazioni la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da scrivere nei registri immobiliari.
2. Sono comunque richiamate le disposizioni di cui all'art. 55 delle presenti norme.

Articolo 57 EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

1. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Gli interventi ammessi, ove avvengano senza aumento di superficie coperta, potranno avvenire secondo gli allineamenti esistenti; invece ove avvengano con aumento di superficie coperta, essi potranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.
3. Nel caso in cui un fabbricato ricada in più di una fascia di rispetto, in modo tale che non si possano eseguire gli ampliamenti sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto, detti ampliamenti potranno essere costruiti in allineamento con gli edifici esistenti ed in modo da non avvicinarsi ulteriormente all'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.
5. Oltre a quelli sopra esposti sono ammessi gli interventi previsti agli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77, a seconda del tipo di fascia di cui trattasi.

Articolo 58 EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA

1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - a) ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
2. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale sono ammessi i seguenti interventi
 - a) allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) sistemazione del suolo ivi comprese recinzioni per la realizzazione delle quali dovranno essere presentati degli elaborati in scala adeguata, che permettano di valutare l'inserimento della stessa nel contesto ambientale;
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne per migliorare le

- condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume complessivo esistente superiore al 20% per un massimo di 120 mc., fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 15 mq. di superficie utile; tale intervento potrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri :
- rapporto massimo di copertura (R_c) = 0,70 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici (H) = 6,00 m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima degli edifici dai cigli stradali (D_s) : secondo allineamenti esistenti; in assenza m. 6,00;
 - distanza min. degli edifici dai confini privati circostanti (D_c): come previsto dall'art.55;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (D): come previsto dall'art. 55; l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile.
- g) ampliamento una tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera f), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento e' finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento e' limitato alle sole strutture che dovendo essere computate come superficie coperta (S_c) non devono essere computate come Sul pertanto aperte almeno su due lati (ad esempio pensiline porticati etc) gli ampliamenti di superficie coperta, non superiore al 60% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- * rapporto massimo di copertura $R_c = 0,70$ mq/mq
 - * altezza max degli edifici (H) quella esistente;
 - * distanza min. degli edifici dai confini privati circostanti: così come previsto dall'art. 55;

Articolo 59 AUTORIMESSE

1. La costruzione di autorimesse nelle aree residenziali edificate e/o agricole asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, é ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a quella prevista dalle prescrizioni normative e comunque non superiori a m. 2,60, in misura non superiore a mq. 20,00 di superficie utile per ogni unità alloggio dell'edificio principale;
 - b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 30,00 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq. 20,00 di superficie utile per il ricovero del mezzo. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70,00 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30,00, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
2. La superficie coperta delle autorimesse (fuori terra o interrate) non potrà essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale, fermo restando che 20,00 mq. di superficie utile (30 mq. se si tratta di autorimessa interrata), sono comunque consentiti.
3. Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno m. 3,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (< 2%) di pari lunghezza con apertura automatizzata a distanza, qualora ciò non fosse possibile l'arretratezza dal ciglio stradale dovrà essere pari a m. 5,00.

4. Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali, ove permesse, l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
5. La realizzazione di tali fabbricati dovrà tener conto, laddove esistono, di volumetrie esistenti inutilizzate.

Articolo 60 PERTINENZE

1. Tali opere sono ammesse in tutte le aree del territorio comunale per le quali le presenti norme lo prevedano, con le limitazioni di cui al precedente art. 22 per le zone A e nel rispetto di quanto segue:
 - per le opere che non creino volumi chiusi quali piscine, campi da tennis percorsi pedonali, muri di sostegno, forni, barbecue, fontane, piccoli ricoveri per animali domestici, strutture ludico-ricreative, aiuole, etc..., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
 - per le recinzioni dovranno essere presentati opportuni elaborati in scala adeguata, che permettano di valutare l'inserimento delle stesse nel contesto ambientale; tali manufatti dovranno essere realizzati con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati elementi di acciaio zincato e cls prefabbricato; le ringhiere devono essere integrate, ove è possibile attraverso la messa a dimora di siepi o arbusti al fine della mitigazione visiva; nelle aree agricole ed in quelle definite a rischio esondazione si raccomanda l'utilizzo di manufatti a giorno (reti metalliche o simili);
 - per la costruzione di opere che identificano un volume quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, etc. (con esclusione di autorimesse), si applicano le seguenti disposizioni:
 - * volume: da non conteggiarsi nelle aree edificate e nelle aree a verde privato mentre nelle altre aree dovranno essere rispettati gli indici di densità edilizia previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
 - * superficie coperta: nelle aree edificate e nelle aree a verde privato non dovrà eccedere il 40 % della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 25,00 mq. sono comunque consentiti; nelle altre aree dovrà essere sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per l'area in cui ricadono;
 - * altezza massima consentita: $H = m. 2,60$;
 - * distanza min. delle costruzioni dai confini privati circostanti (D_c): come indicato all'art. 55;
 - * distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali (D_s): secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee ed in conformità all'art.55;
 - * distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e le pareti finestrate e non di edifici diversi da quello del quale la costruzione è pertinenza: come indicato all'art.55;
 - * qualora l'intervento ricada in zona A, per ciò che attiene le distanze, vale quanto previsto dal Codice Civile;
 - per la costruzione di opere che identificano una superficie coperta quali porticati e tettoie etc., si applicano le seguenti disposizioni:
 - * superficie coperta: non dovrà eccedere il 50 % della superficie coperta esistente del fabbricato principale fermo restando che 25,00 mq. sono comunque consentiti;
 - * altezza massima consentita alla gronda: $H = m. 2,60$;
 - * distanza minima delle costruzioni dai confini privati circostanti (D_c): come indicato all'art. 55;
 - * distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali (D_s): secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee ed in conformità all'art. 55;
 - * qualora l'intervento ricada in zona A, per ciò che attiene le distanze, vale quanto previsto dal Codice Civile

Articolo 61 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A FINI RESIDENZIALI E/O TURISTICO RICETTIVO

1. Per ogni fabbricato presente in mappa o denunciati al N.C.E.U. alla data di approvazione

dello strumento urbanistico con superficie utile lorda esistente di almeno 60 mq, e' consentito il cambio di destinazione d'uso .

2. Le distanze per l'apertura di nuove pareti finestrate sono quelle previste dall'art. 55.
3. Per i fabbricati rurali a prescindere dalla zona, al fine di salvaguardarne l'impianto originario, la progettazione sarà finalizzata obbligatoriamente al:
 - * mantenimento delle aperture tipiche, utilizzando dei serramenti appositi;
 - * mantenimento del coronamento rustico evitando la costruzione di cornicioni, ove necessario e' assentito il consolidamento in muratura e dormiente in legno; solo per motivate esigenze tecniche e/o strutturali, l'A.C., sentita la C.E., potrà autorizzare soluzioni alternative
 - * mantenimento dei dettagli quali ad esempio architravi ecc;
 - * mantenimento della struttura del tetto in legno e della pendenza e della tipologia originaria;
 - * mantenimento o ripristino della copertura in coppi;
 - * mantenimento a vista, ove possibile, del fasciamento originario, in alternativa qualora il fasciamento risultasse in cattive condizioni si potranno utilizzare degli intonaci a base di calce naturali;
4. Sono assentiti ampliamenti di modesta entità (massimo mq.12,00) al fine dell'adeguamento igienico sanitario.
5. Al fine di salvaguardare l'integrità della struttura orizzontale e al fine di migliorare la fruibilità del volume da recuperare, e' assentita la realizzazione di corpi scala esterni e di porticati purchè inseriti nel contesto tipologico dell'edificio e integrati con la copertura dell'edificio. Le dimensioni dovranno essere quelle tipiche locali.
6. Per questi interventi le distanze sono quelle previste dall'art. 55 delle presenti norme.
7. Nelle aree di pertinenza, la pavimentazione dovrà essere in ciottoli, in cotto, in mattoni in materiale lapideo, avendo cura di evitare l'utilizzo di elementi in ceramica e simili.

CAPO III : PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Fanno parte degli elaborati della Variante Strutturale del PRG e quindi delle presenti norme il capitolo 7 "CARTA DI SINTESI E PRESCRIZIONI NORMATIVE" della "Relazione Geologico-Tecnica ed Idraulica" redatta dall'ing. geol. G. Biolatti le cui parti normative vengono integralmente trascritte nelle presenti norme completate, integrate ed in parte sostituite dall'allegato geologico 7 "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO e dalle schede redatti dal dott.geol. Andrea Basso riferiti alle aree oggetto di variante strutturale e ne diventano parte integrante.

Articolo 62 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale e detta le norme che ne regolano la trasformazione in applicazione ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigenti nel rispetto delle indicazioni del Piano Territoriale della provincia di Alessandria, del Piano Paesistico Regionale, degli azzonamenti e dei vincoli individuati negli elaborati cartografici e delle disposizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione.
2. L'elaborato di sintesi dello studio è costituito dalla tavola 5 in scala 1:5000 dove è stata rappresentata una sovrapposizione del territorio comunale secondo parametri di pericolosità geomorfologica, di pericolosità sismica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.
3. Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire l'ammissibilità o meno degli stessi, i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e/o dal D.M. 14/01/08 – Nuove norme tecniche per le costruzioni e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.
4. La tavola 5 rappresenta la sovrapposizione in scala 1:5000 della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, della pericolosità sismica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla "Carta dell'utilizzo del suolo".
5. Per quanto riguarda la classificazione sismica del territorio comunale, il comune di Castelletto d'Orba è stato inserito in **zona 3** ai sensi della D.G.R. 11-13058 del 19 gennaio 2012 "Aggiornamento e adeguamento dell'elenco delle zone sismiche (O.P.C.M. n.3519/2006)", pertanto ogni intervento dovrà essere eseguito secondo le modalità previste dalle norme tecniche in vigore per la suddetta zona

Articolo 62.1 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE I

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche (Circ. 7/LAP).

1. Sono comprese in questa classe le aree pianeggianti o a modesta acclività, sufficientemente distanti dai corsi d'acqua da non risentire di rischi connessi con la dinamica fluviale dello stesso né con eventuali instabilità delle scarpate naturali che li delimitano, in condizioni geomorfologiche tali da rendere poco probabile l'eventualità di allagamenti di entità significativa connessi con il reticolo idrografico secondario, e caratterizzati da falda acquifera sufficientemente profonda da non interferire in misura significativa con il bulbo di carico delle fondazioni.
2. Le aree così classificate ricadono di preferenza nella parte settentrionale del territorio comunale. Per esse si fa rilevare come l'assenza di condizioni di pericolosità geologica non esime dalla necessità di dimensionare le opere e le fondazioni nel rispetto delle norme di cui al D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009, previa relazione geotecnica, nonché relazione geologica per le tipologie di intervento per le quali essa è prevista dal decreto suddetto. In particolare si fa rilevare come la

presenza di sedimenti fini (limosi o argillosi) derivanti dallo smantellamento delle colline circostanti debba essere attentamente valutata in sede di relazione geotecnica.

3. Inoltre, benché le aree non siano di per sé soggette a particolari rischi di allagamento, occorrerà dimensionare correttamente i sistemi di smaltimento superficiali per evitare interferenze negative con le aree più a valle, soprattutto quando queste ultime sono soggette a rischio di allagamento.
4. Nelle porzioni di territorio comprese nella classe I sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRGC (nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazioni) nel rispetto del D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009:

A - Tipologie di intervento edilizio ammesse in CLASSE I

- * demolizione con ricostruzione;
- * manutenzione ordinaria;
- * manutenzione straordinaria;
- * adeguamento igienico-funzionale;
- * restauro e risanamento conservativo;
- * ristrutturazione edilizia;
- * ristrutturazione urbanistica;
- * completamento;
- * nuovo impianto.

Articolo 62.2 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE II

Aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e/o dal D.M. 14/01/08 – Nuove norme tecniche per le costruzioni e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (Circ. 7/LAP).

1. In questa classe sono stati distinti i terreni presentanti alcune problematiche e limitazioni, edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici che prescrivano le necessarie opere di contenimento e/o di sistemazione idrogeologica, le caratteristiche delle fondazioni e gli eventuali consolidamenti.
2. Nelle porzioni di territorio comprese nella Classe II, gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti risolvibili nell'ambito del singolo lotto edificatorio e/o in un intorno significativo; gli interventi elencati a seguire si ritengono pertanto ammissibili con prescrizioni;
3. In generale gli aspetti fondazionali e gli interventi che comportano scavi e riporti dovranno essere definiti in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n.617 del 02.02.2009 con specifica relazione geologica geotecnica con il supporto di indagini in situ ed eventualmente in laboratorio.
4. In ogni caso in sede di progettazione di eventuali interventi edificatori dovranno essere effettuate specifiche verifiche, oltre che sulla capacità portante delle fondazioni (come avviene per tutti i fabbricati), anche sulle condizioni di stabilità delle scarpate presenti e sulla dinamica dei corsi d'acqua minori, ove presenti, nonché, più in generale, sull'effetto dell'opera nei confronti dell'equilibrio generale del versante.
5. E 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 e geotecnica propedeutiche sempre in conformità a quanto disposto dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati preliminari, dovrà essere redatto il progetto delle opere.
6. Nella relazione geologica e geotecnica propedeutica al progetto di edificazione saranno da recepire le indicazioni e prescrizioni riportate a seguire:

A - Tipologie di intervento edilizio ammesse in CLASSE II

- * demolizione con ricostruzione;
- * manutenzione ordinaria;
- * manutenzione straordinaria;
- * adeguamento igienico-funzionale;
- * restauro e risanamento conservativo;
- * ristrutturazione edilizia;
- * ristrutturazione urbanistica;
- * completamento;
- * nuovo impianto.

7. Prescrizioni

Problematiche di tipo idraulico

- la classe II in zone di fondovalle identifica porzioni di territorio sub pianeggiante a modesta acclività, aree soggette a uno o più fattori penalizzanti, con limitazioni per cause connesse a scadenti condizioni morfologiche attuali, tuttavia facilmente superabili o migliorabili, che le rendono potenzialmente interessate da possibile falda superficiale, ruscellamento diffuso di acque meteoriche a bassa energia, locali ristagni con acque a bassa energia, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione che determinano le seguenti prescrizioni:
 1. redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc..) ed eventuale realizzazione di apposite canalizzazioni superficiali da prevedersi ed attuarsi secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'amministrazione comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
 2. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone deve essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico che definisca puntualmente la quota di riferimento. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica; in questo caso sarà opportuno considerare ambiti omogenei e definire preventivamente la quota di sicurezza da adottare; la definizione della quota di sopraelevazione dei fabbricati sarà riferita alla quota topografica media dell'area di intervento;
 3. la quota di imposta delle fondazioni dovrà essere determinata attraverso un'attenta indagine idrogeologica della zona di intervento a carico del richiedente, le cui risultanze dovranno essere riportate sulla relazione geologica e tenute presenti nella valutazione dei carichi di fondazione riportata sulla relazione geotecnica, a corredo degli elaborati di progetto;
 4. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
 5. è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
 6. è fatto divieto l'assegnazione di destinazione d'uso diverse da quelle di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
 7. le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione da adottare e gli interventi di sistemazione idrogeologica del D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009 previa relazione geologica e relazione geotecnica di dettaglio e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto definitivo-esecutivo delle opere di fondazione. La relazione geologica e quella geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno, eventualmente, essere raggruppate in un unico fascicolo.

Problematiche di versante

- nei casi in cui gli elementi di pericolosità derivano da problemi di carattere geostatico e/o di versante, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione, si applicano le seguenti prescrizioni:

1. le progettazioni riguardanti gli interventi ammessi dovranno essere subordinate ad un'attenta indagine geognostica e a verifiche geotecniche del versante interessato, con il supporto sia di prove in situ che di laboratorio, del versante nelle condizioni attuali ed in quelle post-intervento;
2. la relazione geotecnica dovrà contenere una verifica di stabilità del versante con una puntuale definizione dei fattori di sicurezza finali, estesa sia alle coperture che al substrato roccioso (ove presente) nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
3. la relazione geologica dovrà, fra l'altro, prendere in esame i problemi connessi con la corretta regimazione delle acque superficiali, e suggerire gli opportuni interventi, sono da prevedersi anche specifiche valutazioni circa l'interessamento, ad opera della acque ruscellanti o d'infiltrazione, delle zone di edificazione con relativa verifica idraulica delle opere di raccolta e smaltimento delle suddette al fine di evitare ristagni in corrispondenza delle fondazioni;
4. gli scavi ed i riporti, ove sprovvisti di opere di contenimento, dovranno essere limitati al minimo indispensabile e soggetti a verifica di stabilità nell'ambito della relazione geotecnica;
5. le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione da adottare e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili ed in conformità a quanto disposto dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009 previa relazione geologica e relazione geotecnica di dettaglio e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto definitivo-esecutivo delle opere di fondazione. La relazione geologica e quella geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno, eventualmente, essere raggruppate in un unico fascicolo.

Articolo 62.3 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente (Circ. 7/LAP).

1. Per gli interventi ammessi in classe III è sempre richiesta la redazione della relazione geologica, oltre che della relazione geotecnica, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009, propedeutiche al progetto di edificazione. La relazione geologica e la relazione geotecnica dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno, eventualmente, essere riunite in un unico fascicolo.
2. In particolare, in caso di interventi di riassetto idrogeologico tesi a eliminare o minimizzare la pericolosità; in tali elaborati saranno da recepire in toto le indicazioni e prescrizioni generali già evidenziate per le classi IIa e IIb.
3. Adottando le simbologie previste dalla circolare 7/LAP, si sono evidenziate in classe III tutte le zone cartografate come sondabili (con tempo di ritorno di 200 o 500 anni) o come interessate da fenomeni di dissesto in atto o potenziali. L'area ricadente in classe III è stata estesa anche all'esterno della zona instabile, interessando una fascia di sicurezza a monte della nicchia di distacco, e le zone limitrofe al dissesto aventi condizioni geomorfologiche analoghe a quella interessata dai fenomeni osservati. Tale scelta è dettata dalla necessità di evitare che le costruzioni possano costituire aggravante delle condizioni statiche in zona già di per sé delicate dal punto di vista idrogeologico.
4. Per quanto riguarda i corsi d'acqua, la classe III ha interessato, oltre alle zone sondabili,

- anche le zone colpite da intensa erosione di fondo o da battute di sponda. Ove le battute di sponda possono innescare dissesti di versante per possibili scalmamenti al piede, la classe III è stata estesa a tutto il tratto di versante potenzialmente interessabile da tale fenomeno.
5. La classe III è stata suddivisa in sottoclassi a secondo del tipo di intervento proponibile o delle limitazioni all'uso urbanistico che ne conseguono. Per ciascuna di esse si individuano nei paragrafi seguenti le limitazioni e le prescrizioni all'utilizzo urbanistico.
 6. In ogni caso, come norma di carattere generale, gli interventi eventualmente realizzabili in classe III non dovranno incrementare le condizioni di rischio. Gli interventi che non riducono il rischio potranno essere autorizzati solo previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
 7. La realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56 /77 e dalle NdA del PAI.

Articolo 62.3.1 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE III INDIFFERENZIATA

Porzioni di territorio a pericolosità geomorfologica potenzialmente elevata che necessitano di approfondimenti a scala maggiore (mediante indagini geognostiche puntuali) per l'individuazione di eventuali e locali aree a diversa pericolosità -con procedura che deve necessariamente avvenire attraverso una nuova variante di piano regolatore (Circ. 7/LAP);

1. Rientrano in questa classe parte delle aree di affioramento delle singole formazioni litologiche, caratterizzanti areali più o meno estesi con dubbia stabilità, ove la propensione al rischio idrogeologico in generale, la possibilità di allagamenti ad elevata energia, la pendenza dei versanti associata alla presenza di potenti coltri di copertura di incerta stabilità non consente, senza specifici accertamenti, di definirne al momento l'edificabilità. Tali aree vengono pertanto attualmente ritenute inedificabili e sottoposte alla stessa normativa della classe IIIa.
2. Sulla base delle normative tecniche di settore vigenti (cfr. nota tecnica esplicativa alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP), sarà possibile valutare e variare localmente le classi di edificabilità di alcune porzioni di territorio inserite in tale classe.
3. **Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati in CLASSE III indifferenziata**
 - * demolizione senza ricostruzione;
 - * manutenzione ordinaria;
 - * manutenzione straordinaria;
 - * adeguamento igienico-funzionale;
 - * restauro e risanamento conservativo;
 - * ristrutturazione edilizia;
4. **Ulteriori interventi ammessi**
 - a) nel caso di problematiche di tipo idraulico
 - fatte salve le prescrizioni più vincolanti di cui all'art. 9 delle NdA del PAI, per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (es: box, tettoie, ecc...), previa l'esecuzione di studi geologici ed idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
 - b) nel caso di problematiche di versante
 - opere di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
 - per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (es: box, tettoie, ecc...), previa l'esecuzione di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

Articolo 62.3.2 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (Circ. 7/LAP);

1. Nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIA, non già ricomprese in zone di dissesto riconosciuto nelle quali vigono le norme dell'art. 9 delle N.di A. del PAI, non sono ammessi nuovi interventi residenziali o produttivi..
2. Nelle zone agricole, di fuori delle aree interessate da possibile esondazione con pericolosità elevata o molto elevata e da dissesti gravitativi previe accurate verifiche geologiche, geotecniche ed idrauliche che ne dimostrino e ne sottoscrivano la fattibilità, da effettuare in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009 e, possono essere ammessi interventi edificatori strettamente connessi alla conduzione del fondo, non altrimenti localizzabili, purché gli stessi non si situino in zone già dissestate.
3. Nell'ambito di questa classe non sono ammessi nuovi interventi, ad eccezione di quelli descritti al precedente capoverso. Sono stati inseriti in questa classe i settori inedificati presenti sulla "conoide fossile" a NO del concentrico, le aree esondabili prive di fabbricati, i tratti di versante non edificati ed interessati da elevata propensione al dissesto.
4. Per le aree in classe IIIa in fregio a corsi d'acqua vigono le norme illustrate all'art. 62.5.2 della presente relazione, nonché, ove più restrittive, quelle previste dal presente articolo e quelle previste dal R.D. 523/1904.
5. All'interno dei settori perimetrati in dissesto per fenomeni di carattere idraulico (**Eb** ed **Em**, non essendo state individuate zone Ee nel territorio comunale di Castelletto d'Orba) le quote esistenti devono essere mantenute: non saranno quindi ammesse opere di scavo e di riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.
6. Per la limitata porzione di territorio perimetrata in fascia B (fluviale) valgono le "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) – allegato 7, Titolo II (Norme per le fasce fluviali).
7. Relativamente ad eventuali edifici esistenti, se ricadenti in classe IIIa) e non altrimenti perimetrati (classe IIIb), sono ammessi gli interventi previsti per la classe IIIb) relativa ad analoghe condizioni di pericolosità geologica, come specificato ai seguenti punti A1), B1), e C1):
 - A1) EDIFICI ISOLATI INSERITI IN AREE ESTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO E/O INTERNE A PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITA' MEDIA O MODERATA (Fs, Em) (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Circ. P.G.R. Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27/04/1984). Per la presente tipologia sono ammessi gli interventi edilizi, e le relative prescrizioni, riportati all'art. 62.3.3 - **punto A1)**, al quale si rimanda;
 - B1) EDIFICI ISOLATI INSERITI INTERNAMENTE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA (Fq, Eb) (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Circ. P.G.R. Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27/04/1984). Per la presente tipologia sono ammessi gli interventi edilizi, e le relative prescrizioni, riportati all'art. 62.3.3 **punto B1)**, al quale si rimanda.
 - C1) EDIFICI ISOLATI INSERITI INTERNAMENTE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA (Fa) (art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. – Circ. P.G.R. Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27/04/1984). Per la presente tipologia sono ammessi gli interventi edilizi, e le relative prescrizioni, riportati all'art. 62.3.3. - **punto C1)**, al quale si rimanda.

Articolo 62.3.3 NORMATIVA GEOLOGICA CLASSE III b

1. *"Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente" (Circ. n. 7/LAP).*
2. La classe IIIb identifica i settori di territorio in cui ad elementi di pericolosità geologica analoghi a quelli che caratterizzano in generale la classe III, si accompagna la presenza di edificazioni che incrementano le condizioni di rischio locale; per l'eliminazione o la mitigazione di tale rischio sono necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico, in assenza dei quali non è possibile incrementare il carico antropico.
3. Nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIb si prescrivono le seguenti condizioni generali:
 - In assenza di opere di sistemazione idraulica e riassetto idrogeologico saranno ammessi gli interventi previsti dal PRG che non comportano un aumento del carico antropico; sono esclusi ampliamenti. In tali condizioni valgono le prescrizioni illustrate sul presente paragrafo.
 - In presenza delle onere di sistemazione idraulica e difesa idrogeologica e/o di riassetto che portino alla risoluzione definitiva o alla minimizzazione della pericolosità, saranno consentiti interventi diversificati, in funzione del grado di pericolosità geologica della zona, come meglio specificato ai successivi paragrafi 62.6.3, 62.6.4 e 62.6.5.
4. Per le aree in classe IIIb in fregio a corsi d'acqua vigono le norme illustrate all'art. 62.5.2 della presente relazione, nonché, ove più restrittive, quelle previste dal presente articolo e quelle previste dal R.D. 523/1904.
5. All'interno dei settori perimetrali in dissesto per fenomeni di carattere idraulico (**Eb** ed **Em**), non essendo state individuate zone Ee nel territorio comunale di Castelletto d'Orba le quote esistenti devono essere mantenute: non saranno quindi ammesse opere di scavo e di riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.
6. Ad interventi eseguiti per i quali il Comune abbia riconosciuto la corretta esecuzione e l'efficacia (cfr. Cronoprogramma allegato), le scelte relative agli interventi da effettuare, alla tipologia delle strutture e delle opere di fondazione da adottare, nonché gli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere compatibili con i risultati di indagini geologiche e geotecniche di dettaglio in conformità a quanto disposto dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009.

A1) TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE IN AREE ESTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO e/o INTERNE A PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ MEDIA O MODERATA (Fs, Em)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico - funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI:

a) nel caso di problematiche di tipo idraulico:

- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa l'esecuzione di studi geologici ed idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

b) nel caso di problematiche di versante

- opere di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa l'esecuzione di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

PRESCRIZIONI

PROBLEMATICHE DI TIPO IDRAULICO:

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009, previa relazione geologica e relazione geotecnica;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- è fatto divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- gli interventi devono prevedere la realizzazione di apposite canalizzazioni per garantire un adeguato deflusso delle acque, sulla base di quanto indicato sulla specifica relazione geologica;
- in aggiunta a quanto indicato al punto precedente può essere prescritta, in funzione della specifica situazione locale, la preventiva regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati.

PROBLEMATICHE DI VERSANTE:

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009, previa relazione geologica;
- non sono ammesse sopraelevazioni di fabbricati esistenti;
- gli studi geologici e geotecnici dovranno comprendere la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso - ove presente - nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- è fatto divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- gli interventi devono prevedere la realizzazione di apposite canalizzazioni per garantire un adeguato deflusso delle acque, sulla base di quanto indicato sulla specifica relazione geologica;
- in aggiunta a quanto indicato al punto precedente può essere prescritta, in funzione della

specifica situazione locale, la preventiva regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati.

- Gli scavi ed i riporti dovranno essere limitati al minimo indispensabile (fatta eccezione per quelli specificamente previsti nell'ambito degli interventi di riassetto territoriale) e dovranno essere preventivamente dimensionati sulla base di verifiche di stabilità conformi al D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009;
- Sono vietate le nuove discariche di qualsiasi tipologia (compresi gli inerti) e gli impianti di trattamento di ogni tipo di rifiuti.

B1) TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE IN AREE INTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO E PERICOLOSITA' ELEVATA (Fq, Eb)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico - funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

- a) nel caso di problematiche di tipo idraulico: in conformità a quanto indicato nell'art. 9, commi n. 5 e 6, delle N.d.A. del P.A.I.;
- b) nel caso di problematiche di versante: in conformità a quanto indicato nell'art. 9, commi n. 2 e 3, delle N.d.A. del P.A.I.

PRESCRIZIONI

PROBLEMATICHE DI TIPO IDRAULICO

- gli interventi riguardanti sia opere pubbliche che private di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009, previa relazione geologica e relazione geotecnica;
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- è fatto divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- gli interventi devono prevedere la realizzazione di apposite canalizzazioni per garantire un adeguato deflusso delle acque, sulla base di quanto indicato sulla specifica relazione geologica;

- in aggiunta a quanto indicato al punto precedente può essere prescritta, in funzione della specifica situazione locale, la preventiva regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati.
- sono vietate le nuove scariche di qualsiasi tipo, anche inerti, e impianti di trattamento di ogni tipo di rifiuti.

PROBLEMATICHE DI VERSANTE:

- gli interventi riguardanti sia opere pubbliche che private di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009, previa relazione geologica;
- sono vietate le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- nell'ambito degli studi geologici e geotecnici dovrà essere sviluppata la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso - ove presente - nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- è fatto divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- gli interventi devono prevedere la realizzazione di apposite canalizzazioni per garantire un adeguato deflusso delle acque, sulla base di quanto indicato sulla specifica relazione geologica;
- in aggiunta a quanto indicato al punto precedente può essere prescritta, in funzione della specifica situazione locale, la preventiva regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati.
- gli scavi ed i riporti dovranno essere limitati al minimo indispensabile (fatta eccezione per quelli specificamente previsti nell'ambito degli interventi di riassetto territoriale) e dovranno essere preventivamente dimensionati sulla base di verifiche di stabilità conformi al D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009;
- sono vietate le nuove scariche di qualsiasi tipologia (compresi gli inerti) e gli impianti di trattamento di ogni tipo di rifiuti.

C1) TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE IN AREE INTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA (Fa)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

- a) nel caso di problematiche di versante: in conformità a quanto indicato nell'art. 9, commi n. 2 delle N.d.A. del P.A.I.

PRESCRIZIONI

PROBLEMATICHE DI VERSANTE:

- gli interventi riguardanti le opere pubbliche previste consentite dall'art. 9 delle N. di A. del

PAI, non diversamente localizzabili in zone meno pericolose, dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n.617 del 02.02.2009, previa relazione geologica e relazione geotecnica che preveda la verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza;
- è fatto divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- gli interventi devono prevedere la realizzazione di apposite canalizzazioni per garantire un adeguato deflusso delle acque, sulla base di quanto indicato sulla specifica relazione geologica;
- in aggiunta a quanto indicato al punto precedente può essere prescritta, in funzione della specifica situazione locale, la preventiva regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati.
- gli scavi ed i riporti dovranno essere limitati al minimo indispensabile (fatta eccezione per quelli specificamente previsti nell'ambito degli interventi di riassetto territoriale) e dovranno essere preventivamente dimensionati sulla base di verifiche di stabilità conformi al D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009;
- sono vietate le nuove discariche di qualsiasi tipologia (compresi gli inerti) e gli impianti di trattamento di ogni tipo di rifiuti.

Articolo 62.4 NORME PARTICOLARI

Articolo 62.4.1 TUTELA DEL TERRITORIO COLLINARE

1. In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica del settore collinare del Comune di Castelletto d'Orba è opportuno, per una tutela statica, idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare sempre cautele e limitazioni per gli interventi edificatori.
2. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi e riporti, specie nelle aree vincolate. La realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad un puntuale studio geologico e geotecnico di stabilità, come previsto dalle vigenti leggi a secondo dei casi (D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n. 617 del 02.02.2009, aree in Vincolo Idrogeologico ai sensi L.R. 45/89, aree sottoposte a Vincolo ambientale ai sensi D.lgs 490/99, apertura o ampliamento di cave ai sensi L.R. 69/78) che definisca il fattore di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.
3. Si richiamano inoltre i disposti della L.R. 40/98 per le fattispecie di progetti sottoposti alla competenza comunale.
4. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, é opportuno contenere i punti di scavo a riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G.C., condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie o autorizzazioni, in ogni caso l'altezza dei tagli di versante e dei riporti in oggetto non dovrà superare indicativamente i 4-5 m.
5. In particolare, nelle aree interessate da frane recenti e/o antiche, gli interventi dovranno essere esclusivamente finalizzati alla stabilizzazione dei terreni; in particolare le opere pubbliche aventi tale scopo dovranno essere progettate ed autorizzate sulla base di una completa indagine e documentazione geologica e geotecnica ai sensi di legge che assicuri

la completa conoscenza delle problematiche di dissesto, e che dovrà essere propedeutica alla stesura dei progetti definitivo e esecutivo.

6. Sarà favorito il recupero boschivo di aree marginali con essenze arboree ed arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo-pedologico che climatico, ben si prestano al rapido sviluppo e contribuiscono alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.
7. Ai sensi e per i fini di quanto previsto all'art. 91 quater L.R. 56/77 modificata e entro i limiti dimensionali previsti dalla L.R. 45/88 e dal D.lgs 490/99, in particolare per preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, l'Amministrazione potrà:
 - individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, o suscettibili di bonifica o miglioramento;
 - trasferire su dette aree eventuali strati di terreni agricoli esportabili dalle aree soggette ad interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni primarie.
8. Per ogni intervento di modifica del suolo, se rientrante nei progetti assoggettabili a verifica o a valutazione di impatto ambientale, valgono i disposti della L.R. 40/98.
9. Nei casi in cui sia ammessa la sopraelevazione di edifici esistenti (comportando ciò aumento del carico antropico, tranne che nel caso di dismissione dei piani terra per usi non abitativi in zone esondabili), risulta necessario prevedere tecnicamente la fattibilità dell'intervento attraverso l'analisi della compatibilità dell'intervento in progetto nei confronti del quadro geotecnico, fondazionale e strutturale dell'edificio; è pertanto richiesta la Relazione Geotecnica ai sensi del D.M. 14.01.2008 e relativa Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici n.617 del 02.02.2009, corredata da eventuali ed adeguati accertamenti geognostici in proporzione all'entità dell'intervento, che sia finalizzata alla verifica diretta dei parametri geotecnici del piano di fondazione e che attesti la fattibilità dell'intervento di sopraelevazione in assenza di alterazioni o peggioramento dell'insieme opere - terreno.

Articolo 62.4.2 ATTIVITA' ESTRATTIVE

1. Attualmente il territorio comunale di Castelletto d'Orba non ospita siti di cava in attività; peraltro le risorse naturali oggetto di potenziale interesse estrattivo appaiono esigue ma non nulle: in periodi passati, ad esempio, le formazioni arenaceo - conglomeratiche presenti sono state oggetto di coltivazione come materiale da costruzione.
2. Sulla base di ciò occorrerà comunque prevedere le possibilità di intervento sugli eventuali siti dismessi, anche per fasi successive, per il ripristino ambientale e morfologico delle situazioni degradate consentendo e favorendo pertanto le sole azioni di progetto che abbiano lo scopo finale di ripristinare l'assetto morfologico e vegetazionale ottimale riducendo il più possibile l'impatto ambientale e visivo
3. .Ove dovessero delinarsi, in generale, iniziative estrattive riguardanti il territorio comunale esse dovranno essere adeguate secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia. Per quanto attiene i materiali di cava (2° categoria ex R.D. 1443/27) i progetti di coltivazione dovranno essere autorizzati dal Sindaco ai sensi L.R. 69/78 e s.m.i. ed eventualmente secondo i disposti della L.R. 40/98 ove non ne ricorrano le condizioni di esclusione automatica.

Articolo 62.4.3 TUTELA DELLE RISORSE IDROPOTABILI

1. Nell'ambito del territorio comunale non risultano al momento presenti pozzi idropotabili o sorgenti le cui acque siano sfruttate per il consumo umano; l'alimentazione idrica del Comune è assicurata mediante.
2. Ove emergessero nuove captazioni idropotabili, in ottemperanza al D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988 e s.m.i. recentemente modificato dal Dlgs 152/99 e al D.lgs 152/06, sarà necessario perimetrare la zona di rispetto dei pozzi idropotabili e/o delle captazioni entro la quale non saranno ammessi interventi edili e destinazioni d'uso del suolo in contrasto con la suddetta normativa e sue modifiche e integrazioni.

3. Nell'ambito di tale area, che sarà delimitabile approssimativamente con criterio geometrico (cerchio avente raggio = 200 m. dal pozzo) o, se in presenza di situazioni problematiche e/o centri di rischio potenzialmente inquinanti, delimitabile con il più scientifico e rigoroso criterio temporale mediante il criterio delle isocrone, sono vietate le seguenti attività e destinazioni d'uso (D.lgs. 152/99 e s.m.i.):
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) impianti di trattamento rifiuti;
 - m) pascolo e stazzo di bestiame.
4. E' vietato l'insediamento di eventuali fognature e pozzi perdenti entro il succitato limite; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento. Per quanto attiene all'autorizzazione di eventuali captazioni di acque sotterranee e di derivazioni di acque superficiali sarà fatto riferimento alla normativa vigente (L.R. 22/96) ed eventualmente ai disposti della L.R. 40/98.

Articolo 62.4.4 SCARICHI NON COLLEGATI A FOGNATURA

1. Per la realizzazione di nuovi scarichi che non siano collegati alla fognatura ed agli impianti di depurazione comunale, occorrerà richiedere opportuna autorizzazione Sindacale ai sensi dell'art. 15 L.R. 13/1990 e s.m., mediante specifico progetto dello scarico a cui occorrerà allegare una Relazione Idrogeologica che attesti la qualità e le caratteristiche idrogeologiche del corpo ricettore (dispersione nel terreno ovvero in corpo idrico superficiale) con particolare riferimento alla posizione della falda superficiale, prevedendo, ove occorra una dispersione per subirrigazione, drenaggio sepolto, oltre ad adeguati impianti di depurazione.

Articolo 62.5 CORSI D'ACQUA

Articolo 62.5.1 GENERALITA'

1. Sulla Carta di Sintesi sono indicati i corsi d'acqua significativi, da assoggettare ai vincoli previsti dalle leggi urbanistiche e di tutela ambientale e paesaggistica.
2. Per tutti i corsi d'acqua del territorio comunale valgono inoltre le seguenti norme:
 - Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi scatolari anche se di ampia sezione;
 - Non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
 - La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche;
 - 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 modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata;
 - In caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde, possibilmente veicolare, ai fini ispettivi e manutentivi, in qualunque momento

dell'anno;

- Per i tratti dei corsi d'acqua interessati da perimetrazioni di dissesto idraulico lineare (Ebl ed Eml) è applicata una fascia di rispetto inedificabile di 10 m a partire dalla sponda.

Articolo 62.5.2 VINCOLI DI CUI AL TESTO UNICO DI POLIZIA IDRAULICA N. 523/1904 (fascia in CLASSE III lungo i corsi d'acqua)

1. Nei corsi d'acqua demaniali o comunque di proprietà pubblica la classe III si estende, oltre che all'alveo ed alle sponde, anche ad una fascia di 10 m sui due lati dell'alveo, in conformità a quanto previsto dal Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904.
2. Una analoga fascia di rispetto di 10 m da assoggettare alla classe IIIa* finalizzata al mantenimento dell'assetto geomorfologico, ambientale ed idraulico, è stata adottata per i rii minori di fondovalle non aventi proprietà pubblica ma giudicati rilevanti ai fini della salvaguardia del territorio comunale, e riportati sulla carta di sintesi.
3. Per il torrente Albedosa, caratterizzato da portate idrauliche più rilevanti e da una dinamica fluviale notevolmente più attiva, l'ampiezza minima della fascia in classe III è stata portata a 20 metri, misurati dal ciglio della sponda attiva, sempreché, ovviamente, la Carta di Sintesi non indichi un'estensione maggiore.

Articolo 62.5.3 VINCOLI DI CUI ALLA L.R.56/77 e S.M.I.

1. L'art. 29 della L. 56/77 e s.m.i. prevede le seguenti fasce di rispetto:
 - per fiumi, torrenti e canali arginati è prevista una fascia di rispetto di m 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro;
 - per fiumi, torrenti e canali non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio.
2. Nel caso in esame tale normativa si applica al torrente Albedosa, da considerarsi non arginato e quindi soggetto ad una fascia di rispetto di 100 metri (*tale fascia rappresenta un vincolo di carattere urbanistico, diverso per finalità e caratteristiche, da quello connesso con il rischio idrogeologico. Ovviamente ai fini della possibilità di edificazione, si applicano le norme più restrittive fra quelle derivanti dalle due normative*).
3. Le fasce di cui al primo comma sono estese anche ai rii anche se non cartograficamente individuate..

Articolo 62.5.4 VINCOLI DI CUI AL D.LGS 490/99

1. La legge suddetta prevede una fascia di rispetto di 150 m per *"i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e gli impianti elettrici approvato con R.D. 11.12.1993 n. 1775"*. La distanza di 150 m si misura dalle sponde attive o dal piede degli argini ove presenti. ⁽⁷⁾ Tale fascia di rispetto rappresenta un vincolo di carattere urbanistico, diverso, per finalità e caratteristiche, da quello connesso con il rischio idrogeologico discusso al paragrafo precedente. Ovviamente, ai fini della possibilità di edificazione, si applicano le condizioni più restrittive fra quelle derivanti dalle due normative.

Articolo 62.6 INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE

Articolo 62.6.1 GENERALITA'

1. Come previsto dalla Circ. PGR 7/LAP, nei settori in Classe IIIb *"...In assenza... di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico"*, da intendersi secondo quanto indicato al punto 7.3 della Nota Tecnica

Esplicativa.

2. Nelle aree comprese in Classe IIIb 1.s. l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti *"...nuove opere o nuove costruzioni..."* potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale, Privati o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza delle aree.
3. La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.
4. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale, tramite apposito atto, verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.
5. Considerata l'estensione di talune aree comprese in Classe IIIb, nei paragrafi seguenti viene individuato un cronoprogramma (vedi Allegato 9 Nota T.E.) degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio per aree successive. Il cronoprogramma dovrà essere redatto nel dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.
6. Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, in casi del tutto eccezionali, per interventi di importanza strategica, risulta possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione in progetto, vincolando tuttavia il rilascio dei provvedimenti di abitabilità/agibilità di tali opere alla conclusione delle procedure di cui sopra (progettazione, realizzazione e collaudo degli interventi di eliminazione o mitigazione di rischio) l'effettiva fruibilità delle opere di urbanizzazione o di edificazione.
7. E' possibile sintetizzare la procedura relativa ad interventi di riassetto che interessa le aree in classe IIIb, individuando tre livelli decisionali e di responsabilità:
 - 1° livello:** enti sovraordinati: statali, Autorità di Bacino, Regione, Province e relativo complesso normativo vigente, di riferimento;
 - 2° livello:** Regione e Comuni in fase dialettica di formazione e approvazione del piano regolatore;
 - 3° livello:** Autonomia comunale nella progettazione, realizzazione, approvazione e controllo delle opere di riassetto sul territorio anche nei termini di una valutazione del rapporto costi-benefici, nel rispetto delle indicazioni e delle norme sovraordinate dettate dagli organismi di cui ai punti 1° e 2°. Anche nel caso in cui le opere vengano progettate, realizzate ed approvate da enti sovraordinati competenti per legge, spetta in ogni caso al Comune il controllo affinché tali opere vengano realizzate con criteri di efficacia sul piano urbanistico.

Articolo 62.6.2 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI DI RIASETTO

1. Dalle risultanze delle osservazioni e delle elaborazioni effettuate è già possibile trarre utili indicazioni sulle opportunità e le esigenze di intervento, anche con lo scopo di avviare il "riassetto territoriale" che rappresenta, ai sensi della 7/LAP, la condizione per consentire la modifica o la rimozione dei vincoli all'edificabilità derivanti dallo studio.
2. Per ciò che concerne i fenomeni di dissesto di versante, trattandosi prevalentemente di instabilità della coltre alterata superficiale, sono tendenzialmente da escludere ingenti opere di sostegno generale del versante, mentre sono da preferirsi risagomature e consolidamenti superficiali, drenaggi (soprattutto in corrispondenza dell'ex conoide), ed opere di protezione dall'erosione meteorica.
3. Le opere di sostegno saranno, ovviamente, da prevedersi al piede dei versanti in

corrispondenza di zone di erosione da parte dei corsi d'acqua. La loro funzione, tuttavia, più che di vero e proprio sostegno del versante, dovrà essere di protezione dall'erosione, in modo da frenare l'evoluzione nel tempo del fenomeno.

4. Per quanto riguarda le opere di sistemazione idraulica, poiché il tratto di alveo che attraversa l'abitato è già stato interessato in gran parte, in passato, da interventi di regimazione, che dal punto di vista strettamente idraulico risultano correttamente dimensionati (benché la tipologia dell'opera non sia del tutto conforme agli standard attuali), non si ritiene di dover intervenire con significativi interventi di adeguamento o di rifacimento. La zona dell'abitato attraversata dal torrente Arbara è stata peraltro classificata in classe IIIb: gli interventi di riassetto nel caso specifico riguardano esclusivamente interventi di manutenzione e pulizia dell'alveo.
5. In corrispondenza dell'abitato ci si limiterà, pertanto, ad opere di completamento e di integrazione; ad esempio, potrebbero essere opportune protezioni spondali scabre, in grado di frenare la corrente, all'uscita dall'abitato in corrispondenza del tratto di raccordo fra l'alveo cementato e quello naturale. Tale è, ad esempio, la finalità dell'intervento attualmente in progetto nel tratto del torrente in uscita dal centro abitato, che è stato verificato essere conformi agli indirizzi del presente studio.
6. Si segnala, in particolare, l'esigenza di adeguare la sezione del tratto intubato del rio Melcano, avente sezione decisamente insufficiente. Si richiama inoltre quanto detto al paragrafo 4.4 in merito al consolidamento della spalla destra del ponte sul torrente Arbara in località Castelvero.
7. Tramite le verifiche idrauliche effettuate, si è evidenziato come gran parte delle sezioni del rio Gallareta in corrispondenza dei nuclei abitativi siano insufficienti; occorre dunque adeguare le sezioni dei tratti intubati.
8. Resta, inoltre, confermata l'esigenza di protezioni spondali (per esempio scogliere in massi o gabbionate) in corrispondenza dell'estradosso dei meandri del torrente Albedosa, soprattutto laddove essi incidono il piede di versanti potenzialmente instabili.
9. Sempre sul torrente Albedosa occorre segnalare che il previsto tracciato della circonvallazione lambisce l'estremità di valle di una delle aree esondabili, classificata in classe 3.
10. Nel tratto esondabile del torrente Arbarola, a monte dell'abitato, non appare urgente intervenire (se non, eventualmente, per adeguare le sezioni dei numerosi ponticelli stradali). Ciò in quanto l'eventuale allagamento di parte del fondovalle in tale zona non dovrebbe comportare danni rilevanti sul piano locale, mentre potrebbe addirittura contribuire a laminare la piena riducendo la portata di picco in corrispondenza dell'abitato.
11. Si ribadisce, comunque, che il principale risultato che emerge dall'analisi, soprattutto con riferimento al centro abitato di Castelletto, è l'esigenza di mantenere costantemente in efficienza ed in condizioni di buona manutenzione il tratto di alveo cementato che attraversa l'abitato stesso, e di proteggere il centro abitato con opere che trattengano a monte il materiale solido trasportato dalla corrente, in modo da evitare la formazione di depositi o di ostruzioni al flusso, soprattutto in corrispondenza dei ponti. Per sei dei ponti oggetto del presente studio (in corrispondenza delle sezioni n. 14, 28, 37, 46, 86 e 111, ubicate rispettivamente le prime due sull'Arbarola, la terza sull'Arbara a monte di Castelletto, la quarta sull'Arbara all'ingresso in Castelletto, la quinta sull'Albedosa nei pressi di Castelvero, e l'ultima sul rio Mereta a valle di Passaronda) sussiste comunque a lungo termine l'esigenza - per una sistemazione definitiva - di un adeguamento della sezione, onde garantire il franco di sicurezza rispetto alla quota di pelo libero previsto dalla normativa vigente.

Articolo 62.6.3 SCHEMA DI CRONOPROGRAMMA

1. A titolo di larga massima, per gli interventi proposti al paragrafo precedente si ipotizza il seguente crono programma

Descrizione	Mesi															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	oltre
Rete idrografica principale (ARBARA e ALBEDOSA): pulizia alveo, adeguamento difese spondali	Manutenzione ordinaria sulle opere esistenti		Progettazione Legge Quadro LL.PP. \109/94		Realizzazione interventi di riassetto per la mitigazione dei rischio						COLLAUDO MESSA IN SICUREZZA		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere realizzate			
RETE IDROGRAFICA MINORE: Manutenzioni straordinarie ed adeguamenti di sezione					Progettazione Legge Quadro LL.PP. U09/94			Realizzazione interventi di riassetto per la mitigazione dei rischio			COLLAUDO MESSA IN SICUREZZA		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere realizzate			
DISSESTI DI VERSANTE: consolidamenti, drenaggi e risagomature			Progettazione Legge Quadro LL.PP. \109/94		Realizzazione interventi di riassetto per la mitigazione dei rischio						COLLAUDO MESSA IN SICUREZZA		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere realizzate			

Articolo 62.6.4 ARTICOLAZIONE DELLA CLASSE IIIb

- Conformemente alle indicazioni riportate al par. 7.8 della Nota Tecnica Esplicativa alla circolare regionale 7/LAP, la classe IIIb è stata a sua volta suddivisa in sottoclassi, a seconda della gravità del rischio e, conseguentemente, delle possibilità di edificazione a seguito dell'effettuazione degli interventi di riassetto territoriale.
- Non sono stati individuati settori attribuibili alla classe IIIb1, nelle quali "l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle classi IIIb successive". Sono invece stati individuati settori classificati come IIIb2, IIIb3, IIIb4.:
 - **Classe IIIb₂** Rappresenta la classe IIIb in senso stretto. In essa, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Sono stati così classificate le aree edificate ubicate in zone ove il rischio è connesso prevalentemente a possibili distacchi di blocchi da versanti acclivi in arenarie, risolvibili con opportuni interventi di consolidamento localizzati, risultano così classificate anche zone soggette ad eventi di esondazione a bassa energia e modesti livelli idrici.
 - **Classe IIIb₃** Rappresenta i settori in cui, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, senza nuove unità abitative o completamenti. Tale scelta è stata adottata, in particolare, per la fascia prospiciente il torrente Arbara nel concentrico di Castelletto, ove l'edificazione è subordinata alla periodica e sistematica manutenzione delle condizioni di funzionalità idrica dell'alveo e dei ponti.
 - **Classe IIIb₄** in questa zona, anche a seguito dell'effettuazione degli interventi di riassetto (indispensabili a tutela dell'esistente) non sarà possibile alcun incremento del carico

antropico. Sono state così classificate modeste aree sulla sponda del torrente Arbara, alla periferia settentrionale dell'abitato, ove la

Articolo 62.6.5 CLASSE IIIB A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO

1. Il presente paragrafo individua la procedura attuativa degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità nelle aree di Classe IIIB, altresì definito "cronoprogramma" dalla Circ. PGR 7/LAP e relativa Nota tecnica Esplicativa, (con richiamo anche all'Art. 47 L.R. 56/77 in tema di Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.). Ultimata la procedura indicata, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.
2. Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità risulta essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, pertanto prevederà un successivo atto amministrativo del/degli enti pubblici interessati.

A2) TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE IN AREE ESTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO e/o INTERNE A PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ MEDIA O MODERATA (Fs, Em)
(art. 13 della L.R. 56/77 e sm.i – Circ. PGR Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984)

In aggiunta agli interventi di cui all' art. 62.3.3 - **punto A1** sono consentiti:

- ristrutturazione urbanistica;
- completamento (esclusivamente nelle zone classificate come IIIb₂);
- nuovo impianto (esclusivamente nelle zone classificate come IIIb₂).

Prescrizioni

- manutenzione delle opere di riassetto da parte dei soggetti competenti.

B2) TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE IN AREE INTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA (Fq, Eb)
(art. 13 della L.R. 56/77 e sm.i – Circ. PGR Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984)

In aggiunta agli interventi di cui all'art. 62.3.3- **punto B1** sono consentiti:

- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento (esclusivamente nelle zone classificate come IIIb₂).

Prescrizioni

- manutenzione delle opere di riassetto da parte dei soggetti competenti.

C2) TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE IN AREE INTERNE ALLE PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA (Fa)
(art. 13 della L.R. 56/77 e sm.i – Circ. PGR Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984)

In aggiunta agli interventi di cui all'art. 62.3.3 - **punto C1** è consentito:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

Prescrizioni

- manutenzione delle opere di riassetto da parte dei soggetti competenti.

TITOLO V : NORME FINALI

CAPO I : NORME FINALI

Articolo 63 DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e per opere che si rendessero necessarie a seguito di calamità naturali.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree previste dal PRG unicamente per impianti e spazi pubblici.

SCHEDE AMBITI SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (PECO)

SCHEDA	1	AREE RESIDENZIALI EDIFICATE	B1
SCHEDA	2	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	3	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	4	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	5	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	6	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	7	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	8	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	9	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	10	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	11	AREE RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE	B2 (confermato)
SCHEDA	12	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1
SCHEDA	13	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1
SCHEDA	14	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1
SCHEDA	15	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1
SCHEDA	16	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1
SCHEDA	17	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1
SCHEDA	18	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1
SCHEDA	19	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C2
SCHEDA	20	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C2
SCHEDA	21	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C2
SCHEDA	22	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C2
SCHEDA	23	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C2
SCHEDA	24	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	C2
SCHEDA	25	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO	D2
SCHEDA	26	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO	D2
SCHEDA	27	AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO	D2
SCHEDA	28	AREE PER ATTIVITA' SPECIALISTICHE CHE SI CONFERMANO	D3
SCHEDA	29	AREE TURISTICO-LUDICO-RICREATIVO CHE SI CONFERMANO	TR1
SCHEDA	30	AREE TURISTICO-RICETTIVO-RICREATIVO CHE SI CONFERMANO	TR2
SCHEDA	31	AREE TURISTICO-RICETTIVO-RICREATIVO CHE SI CONFERMANO	TR2
SCHEDA	32	AREE TURISTICO-RICETTIVO-RESIDENZIALE CHE SI CONFERMANO	TR3
SCHEDA	33	AREE TURISTICO-RICETTIVO-RESIDENZIALE CHE SI CONFERMANO	TR3
SCHEDA	34	AREE TURISTICO-RICETTIVO-RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	TR4

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali edificate B1

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a
 Comparto 1
 Riferimenti normativi
 Artt. 21 – 23 – 62 – 62.2 NTA

Superficie comparto	3.425,00	mq.
Volume esistente	1.850,00	mc.
Volume massimo realizzabile	2.220,00	mc.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Dotazione standard: le aree a standard saranno totalmente monetizzate in sede di convenzione.		

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo**. L'intervento è attuabile anche mediante demolizione e ricostruzione.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Arenarie di Serravalle*; si tratta prevalentemente di arenarie, sabbie e conglomerati, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta, la giacitura degli strati risulta a reggipoggio. I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale. L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza, nella porzione sommitale di una dorsale ad andamento est-ovest alla quota di circa 200 slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.

SCHEDA 1

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto a



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto a (ex P.E.C.O. n° 16C)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 28.03.2008

Superficie comparto (territoriale)	10.278,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	2.261,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

Prescrizioni

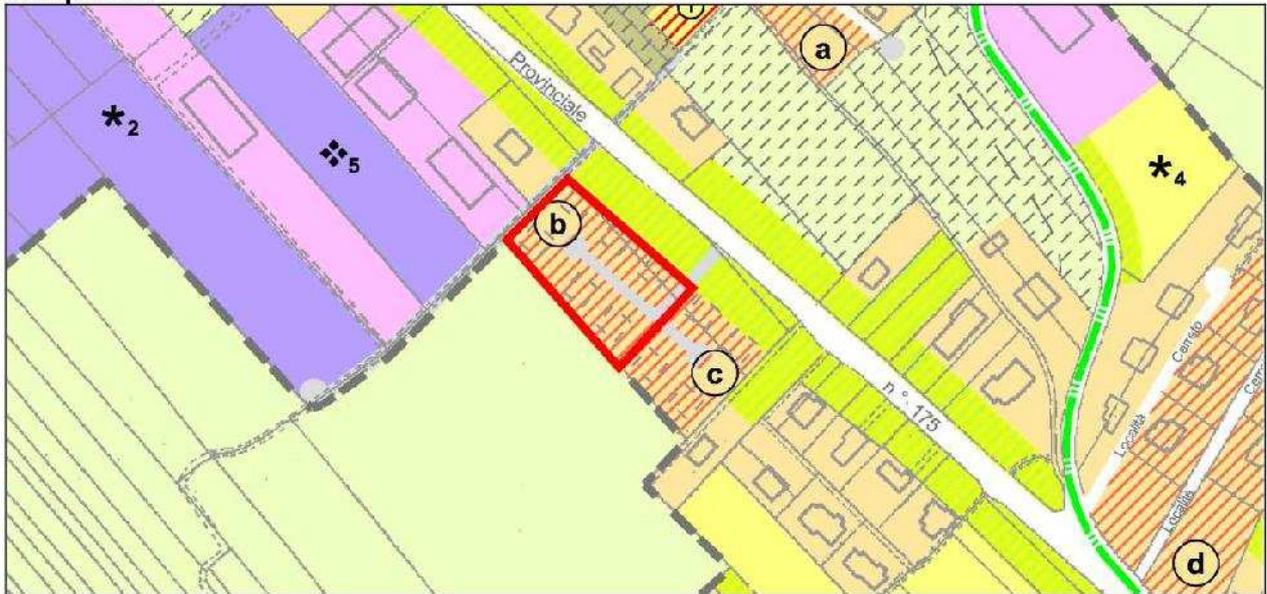
Vedere convenzione

SCHEDA 2

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto b



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto b (ex P.E.C.O. n° 8B2)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 29.06.2010

Superficie comparto (territoriale)	3.890,00	mq.
Superficie utile lorda	856,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

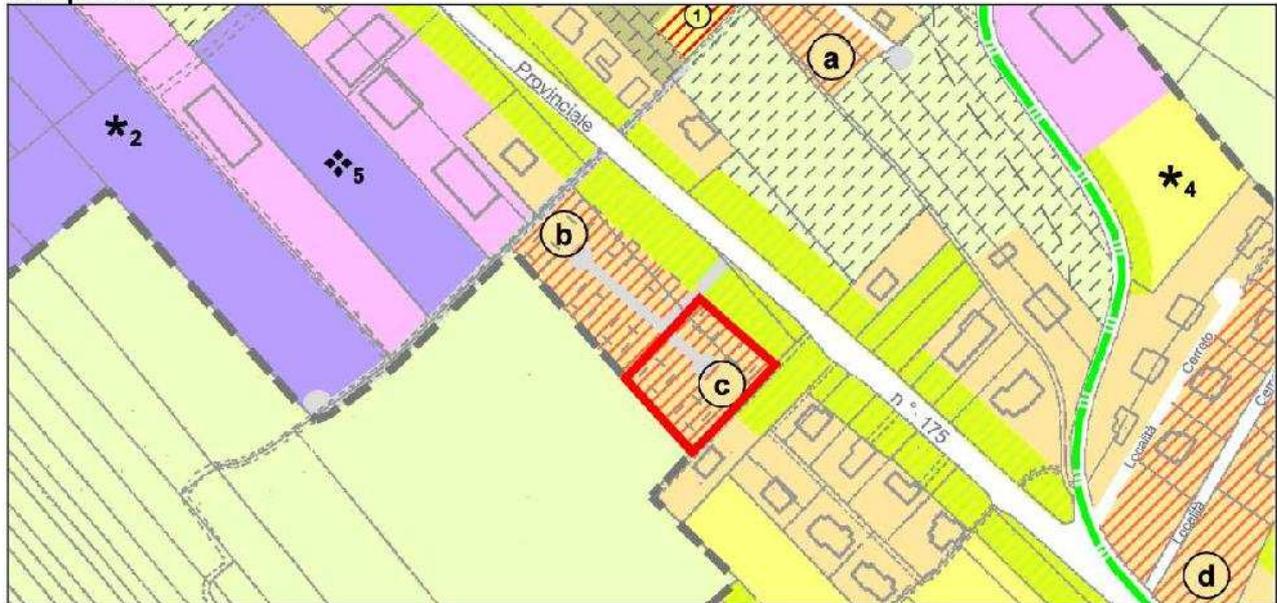
Prescrizioni

Vedere convenzione

SCHEDA 3

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto c



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto c (ex P.E.C.O. n° 9B2)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 29.06.2010

Superficie comparto (territoriale)	2.860,00	mq.
Superficie utile lorda	629,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

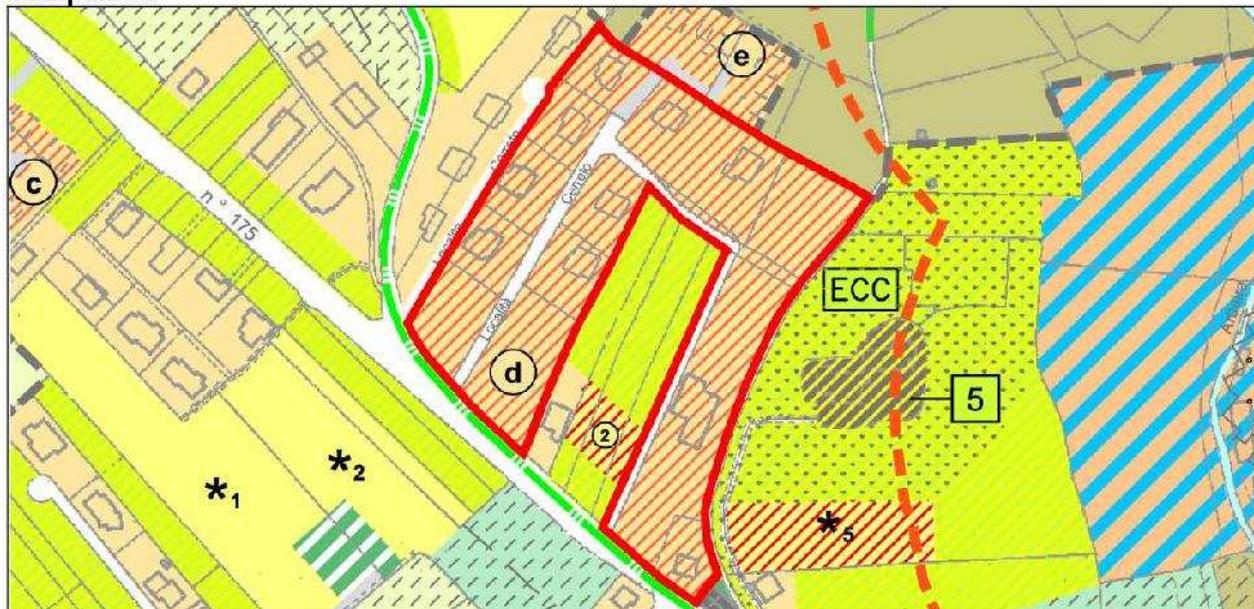
Prescrizioni

Vedere convenzione

SCHEDA 4

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto d



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Comparto d (ex P.E.C.O n° 5C)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 05.12.1996

Superficie comparto (territoriale)	24.170,00	mq.
Superficie utile lorda	5.317,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

Prescrizioni

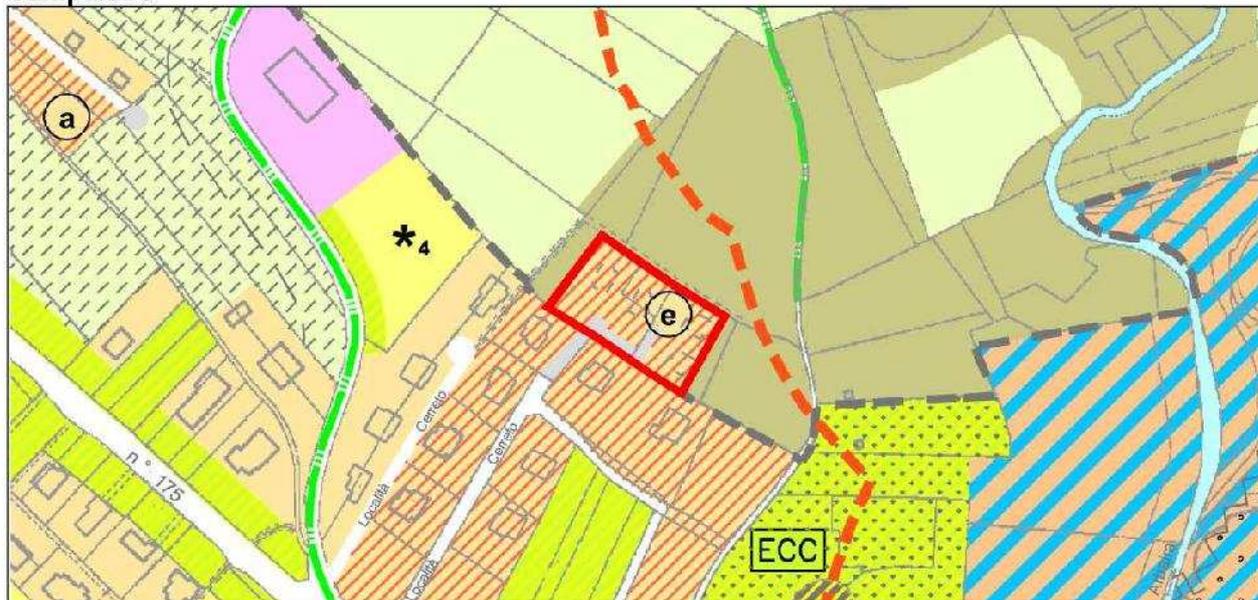
Vedere convenzione

SCHEDA 5

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto e



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto e (ex P.E.C.O. n° 19C)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 11.11.2011

Superficie comparto (territoriale)	3.510,00	mq.
Superficie utile lorda	772,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

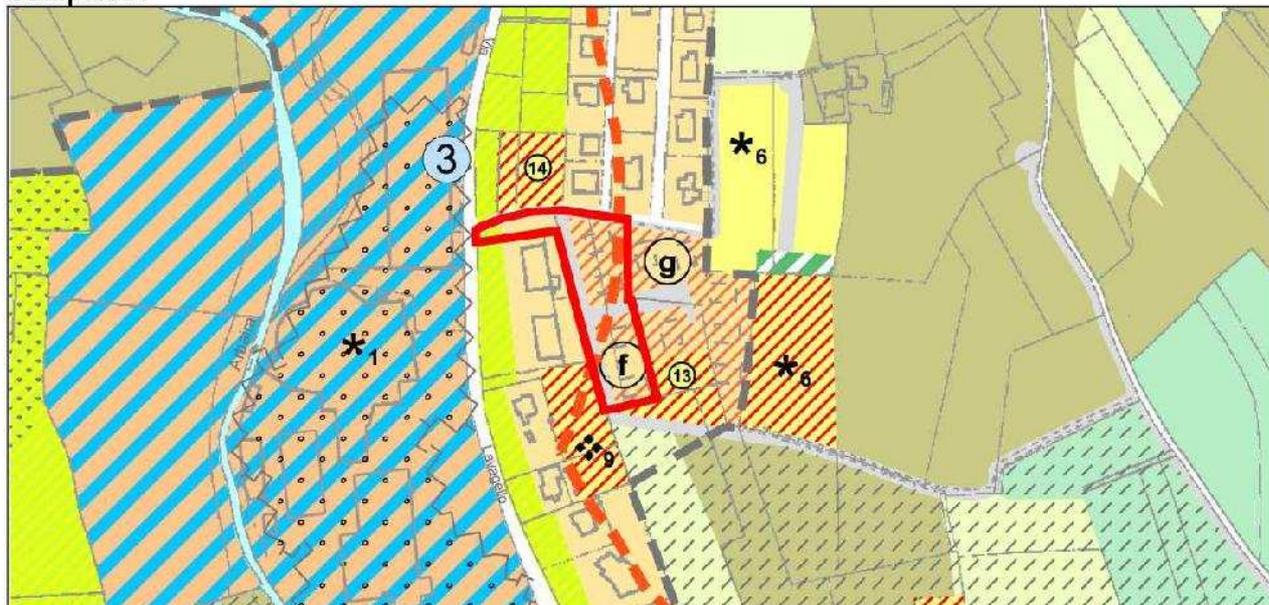
Prescrizioni

Vedere convenzione

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto f



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto f (ex P.E.C.O n° 5B2)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione (da registrare) - parere favorevole C.E. in data 05/03/2009

Superficie comparto (territoriale)	3.140,00	mq.
Superficie utile lorda	691,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

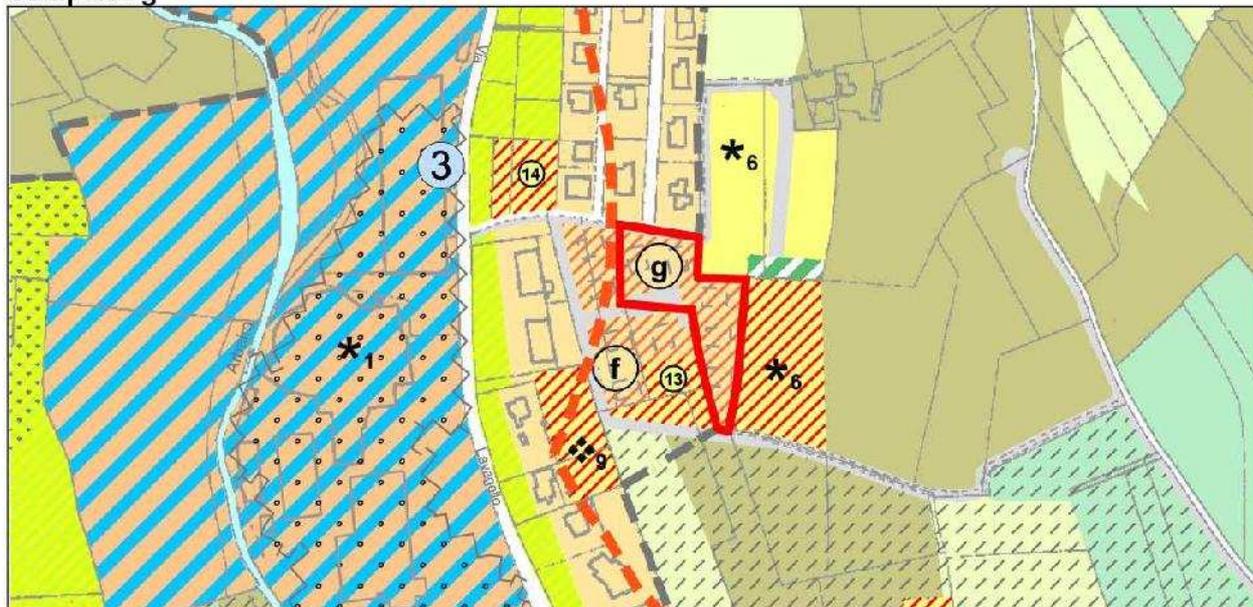
Prescrizioni

Vedere convenzione

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto g



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto g (ex P.E.C.O. n° 3B2)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione (da registrare) parere favorevole C.E. in data 05/03/2009

Superficie comparto (territoriale)	2.820,00	mq.
Superficie utile lorda	620,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

Prescrizioni

Vedere convenzione

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto h



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Comparto h (ex P.E.C.O. n° 4B2)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 24.07.2007

Superficie comparto (territoriale)	4.580,00	mq.
Superficie utile lorda	1.008,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

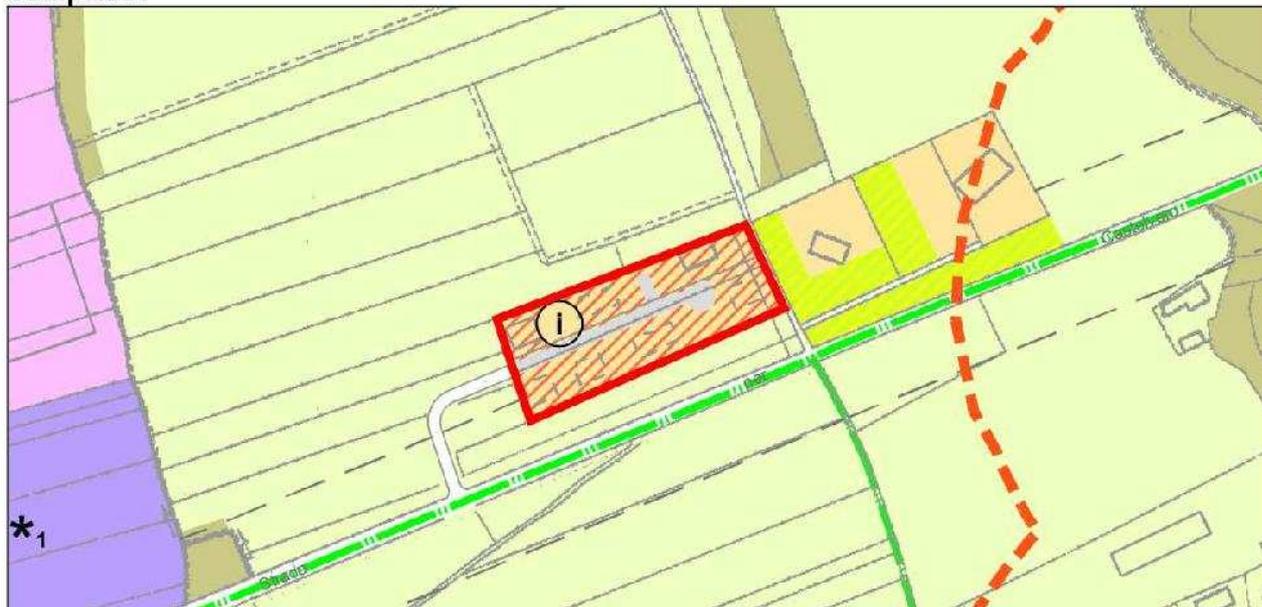
Prescrizioni

Vedere convenzione

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto i



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto i (ex P.E.C.O. n° 6B2)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 22/11/2008

Superficie comparto (territoriale)	6.410,00	mq.
Superficie utile lorda	1.410,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

Prescrizioni

Vedere convenzione

SCHEDA 10

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali in fase di realizzazione B2

Comparto I



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Crebini, Cazzuli, Passaronda e fonti Feja, tav 3.c

Comparto I (ex P.E.C.O. n° 12C)

Riferimenti normativi

artt. 21 – 24 NTA e convenzione stipulata in data 16/01/2007

Superficie comparto (territoriale)	13.450,00	mq.
Superficie utile lorda	2.018,00	mq.
Altezza massima edifici	7,50	m.
Distanza confini proprietà e comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza strade (fino a 6 m.) dall'asse stradale	8,00	m.
Distanza strade (oltre 6 m.) dal ciglio stradale	5,00	m.

Prescrizioni

Vedere convenzione

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali inedificate di completamento C1

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
 Concentrico, tav 3.a

Comparto 1
 Riferimenti normativi
 artt. 21 - 25 - 62 - 62.2 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		3.580,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,60 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.685,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,80	mc/mc
Volumetria massima realizzabile		2.100,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	23		
Standard urbanistici		575,00	mq.

Dotazione minima di standard: art. 25 comma 8 NTA.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 - 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde e così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a traverso poggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, su un versante rivolto a ovest-sudovest, alla quota di circa 210 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a moderata pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali inedificate di completamento C1

Comparto 2



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
 Concentrico, tav 3.a

Comparto 2
 Riferimenti normativi
 artt. 21 – 25 – 62 – 62.2 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		3.660,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,60 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.750,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,80	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		2.200,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	24		
Standard urbanistici		600,00	mq.

Dotazione minima di standard: art. 25 comma 8 NTA.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 – 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde e così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a traverpoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, nella zona sommitale di una dorsale ad andamento sudest-nordovest, alla quota di circa 210 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di completamento C1

Comparto 3



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Comparto 3

Riferimenti normativi

artt. 21 - 25 - 62 - 62.2 NTA

art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		3.260,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,60 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.450,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,80	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		1.950,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	22		
Standard urbanistici		550,00	mq.

Dotazione minima di standard: art. 25 comma 8 NTA.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 - 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde e così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a trave poggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, su un versante rivolto a est, alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a moderata pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali inedificate di completamento C1

Comparto 4



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio -
 Concentrico, tav 3.a

Comparto 4

Riferimenti normativi:
 artt. 21 - 25 - 62 - 62.2 NTA;
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		3.340,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,60 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.500,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,80	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		2.000,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	22		
Standard urbanistici		550,00	mq.

Dotazione minima di standard: art. 25 comma 8 NTA.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 - 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde e così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a traverpoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, nella parte alta di un versante rivolto a est, alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

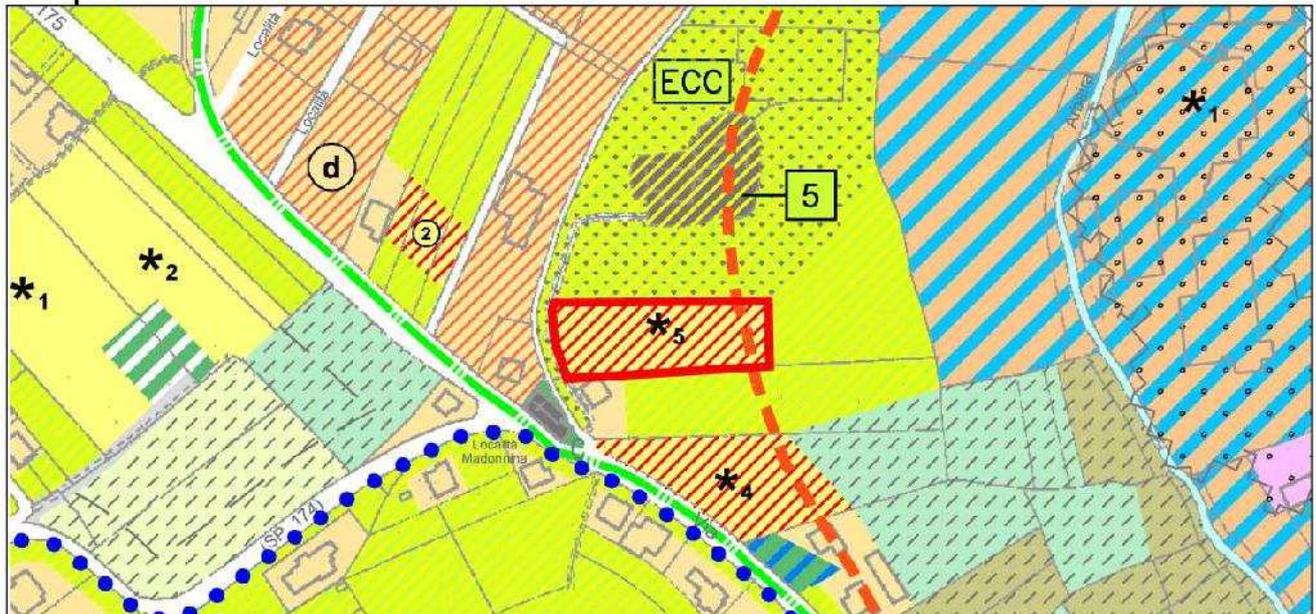
Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di completamento C1

Comparto 5



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
 Concentrico, tav. 3.a

Comparto 5
 Riferimenti normativi
 art. 21 – 25 – 62 – 62.2 NTA
 art. 21 L.R. n. 57/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		3.160,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,60 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.370,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,80	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		1.890,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	21		
Standard urbanistici		525,00	mq.

Dotazione minima di standard: art. 25 comma 8 NTA.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 – 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde e così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati nonché l'interazione dal punto di vista ambientale dell'area stessa con la confinante zona ECC.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

Il Piano esecutivo convenzionato dovrà acquisire preventivamente il parere della Commissione Locale del Paesaggio; tale parere dovrà essere successivamente acquisito per i singoli interventi che necessitano del permesso di costruire.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a traverpoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, nella parte alta di un versante rivolto a est, alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI
Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C1

Comparto 6



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Comparto 6

Riferimenti normativi

artt. 21 - 26 - 62 - 62.1 - 62.2 NTA

art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - (art. 22 R.E.)	3.130,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,48	mc/mq
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.350,00 mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,80 mc/mq
Volumetria massima realizzabile		1.880,00 mc.
Altezza massima edifici		7,50 m.
Abitanti insediabili	21	
Standard urbanistici		525,00 mq.

Dotazione minima di standard: art. 26 comma 10 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 - 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde e così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati nonché l'interazione dal punto di vista ambientale dell'area stessa con la confinante zona ECC.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 e classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione nota come *Formazione gessoso solfifera*; costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale vera e propria si possono però formare accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona a pendenza da moderata a media in posizione mediana di un versante rivolto a ovest, alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, il substrato subaffiorante riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle.

INDICAZIONI

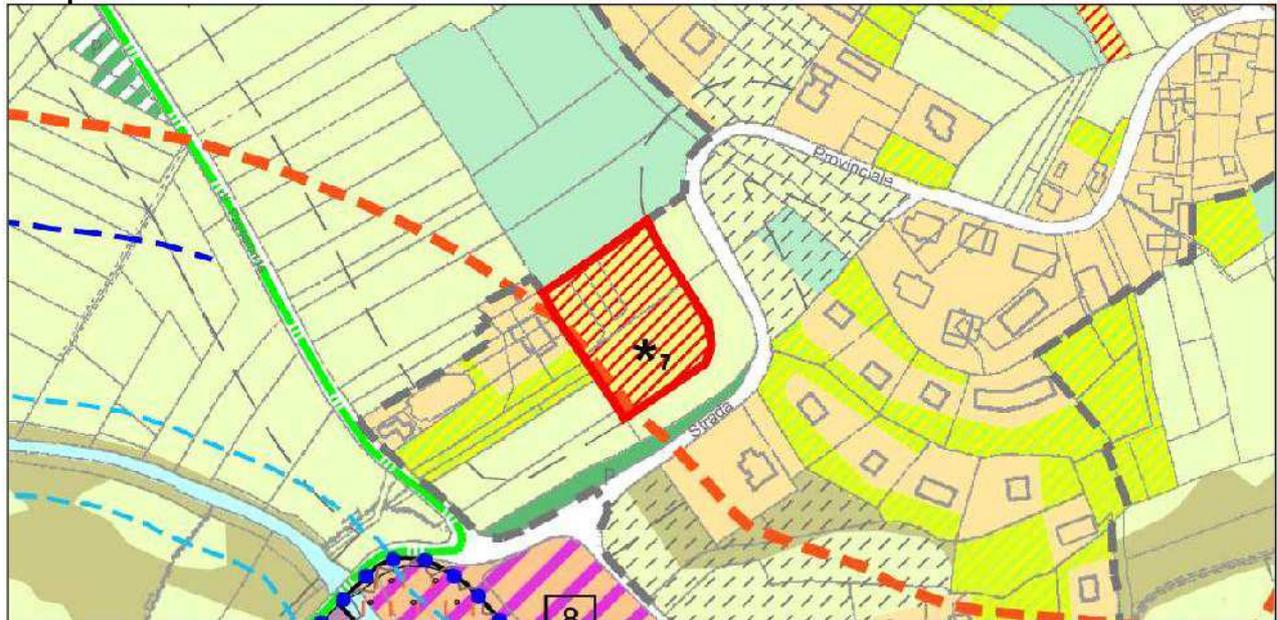
Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- I progetti dovranno prevedere adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di completamento C1

Comparto 7



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio Crebini, Cazzuli, Passaronda e fonti Feja, tav 3.c

Comparto 7
 Riferimenti normativi
 art. 21 - 25 - 62 - 62.2 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		3.950,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,60 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.950,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,80	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		2.360,00	mc.
Altezza massima edifici		8,50	m.
Abitanti insediabili	26		
Standard urbanistici		650,00	mq.

Dotazione minima di standard: art. 25 comma 8 NTA.

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 – 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde e così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 e Zona 7 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti in parte dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, in parte dalla successione nota come *Formazione gessoso solfifera*; per quanto riguarda i depositi alluvionali presenti sul fondovalle si tratta prevalentemente di ghiaie e argille, mentre per quanto riguarda il substrato la successione è costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità da bassa a media in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale, possono però essere presenti accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona a bassa pendenza, nella parte basale di un versante rivolto a sudovest, alla quota di circa 180 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto l'area risulta esterna alla perimetrazione di esondabilità del rio Albedosa.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 1



I comparti individuati con i numeri 1-2 costituiscono un **unico ambito urbanistico** la cui dotazione di standard risulta già individuata graficamente – nelle tavole di piano - nella sua localizzazione di massima. Il progetto di piano esecutivo potrà essere migliorativo ma non potrà prescindere dalla sua unitarietà rispetto agli elementi principali che sono costituiti da: viabilità veicolare, viabilità ciclopeditone, parcheggi e verde attrezzato.

Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav. 3.a

Comparto 1

Riferimenti normativi
 art. 21 - 26 - 62 - 62.1 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto – St (art. 22 R.E.)		9.750,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,50	mc/mq	
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		6.850,00	mq
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		4.800,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	53		
Standard urbanistici		1.325,00	mq.
Dotazione minima di standard: art. 26 comma 10 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).			

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;

- continuità dei percorsi ciclopeditoni;

- unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Gli elementi prescrittivi di carattere insediativo sopra elencati, sono già individuati nelle tavole di piano e potranno essere oggetto di miglioramenti nella stesura progettuale definitiva, ma dovranno mantenere la continuità riferita all'ambito urbanistico inteso nella sua unitarietà (comparti 1-2).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 e 26 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e

prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.
Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.
Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.
La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.
Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.
L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fiabile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)
I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.
I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.
Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.
Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.
La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.
Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici.
Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 6 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale Medio*; si tratta prevalentemente di alluvioni siltoso-argillose, con presenza di uno strato superficiale di alterazione.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale vera e propria si possono però formare accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona subpianeggiante, alla quota di circa 180 m s.l.m.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia sub pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni e prevedendo altresì una verifica di compatibilità idraulica delle nuove superfici impermeabilizzate.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 2



I comparti individuati con i numeri 1- 2 costituiscono un unico ambito urbanistico la cui dotazione di standard risulta già individuata graficamente – nelle tavole di piano - nella sua localizzazione di massima. Il progetto di piano esecutivo potrà essere migliorativo ma non potrà prescindere dalla sua unitarietà rispetto agli elementi prescrittivi che sono costituiti da: viabilità veicolare, viabilità ciclopedonale, parcheggi e verde attrezzato.

Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a

Comparto 2

Riferimenti normativi
 artt. 21 - 26 – 62 – 62.1 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto – St (art. 22 R.E.)		6.020,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,50 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		4.200,00	mq
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		2.940,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	33		
Standard urbanistici		825,00	mq.
Dotazione minima di standard: art. 26 comma 10 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata)			

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;

- continuità dei percorsi ciclopedonali;

- unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Gli elementi prescrittivi di carattere insediativo sopra elencati, sono già individuati nelle tavole di piano e potranno essere oggetto di miglioramenti nella stesura progettuale definitiva, ma dovranno mantenere la continuità riferita all'ambito urbanistico inteso nella sua unitarietà (comparti 1-2).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 e 26 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.

Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...))

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente.

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 e Zona 6 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale Medio*; si tratta prevalentemente di alluvioni siltoso-argillose, con presenza di uno strato superficiale di altgerazione.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale vera e propria si possono però formare accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona subpianeggiante, alla quota di circa 180 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia sub pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle.

INDICAZIONI

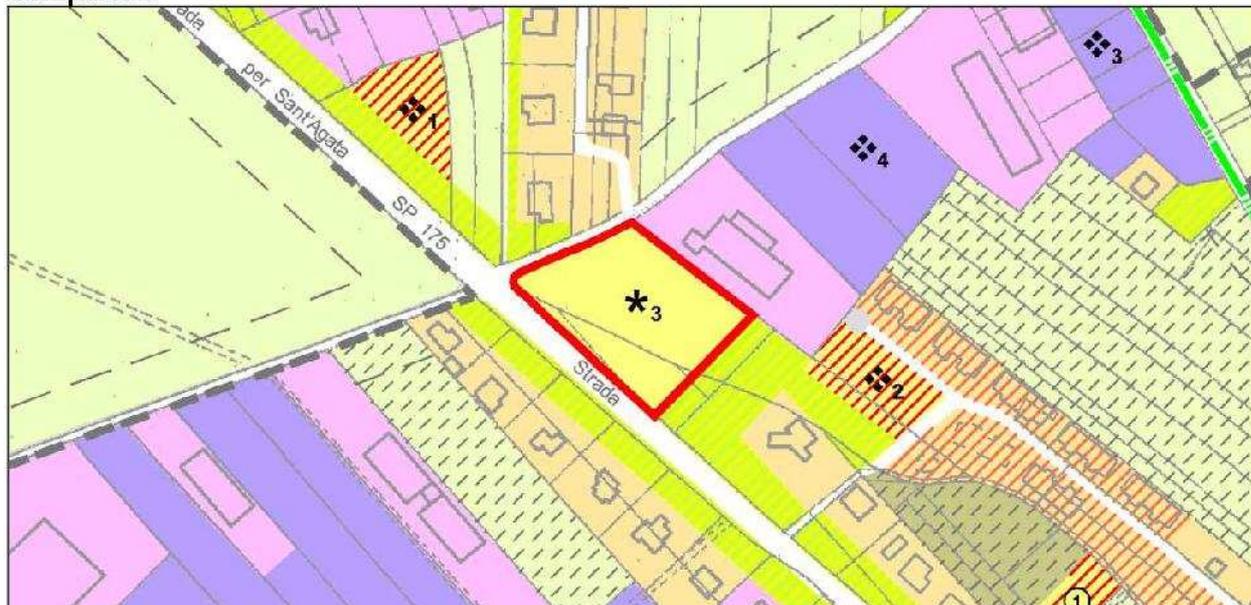
Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni e prevedendo altresì una verifica di compatibilità idraulica delle nuove superfici impermeabilizzate.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 3



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a
 Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto 3

Riferimenti normativi
 art. 21 - 26 - 62 - 62.3.3 - 62.6.4 - 62.5.1 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		5.400,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,50	mc/mq	
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		3.780,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		2.640,00	mc.
Altezza massima edifici		8,50	m.
Abitanti insediabili	29		
Standard urbanistici		725,00	mq.
Dotazione minima di standard: art. 26 comma 10 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).			

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;

- continuità dei percorsi ciclopeditoni;

- unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

L'utilizzo di quest'area andrà subordinato alla realizzazione di interventi di riassetto territoriale per la mitigazione del rischio; in particolare dovrà essere realizzato un nuovo assetto idraulico locale che consenta un adeguato deflusso delle acque superficiali anche per eventi meteorici con elevato tempo di ritorno ($T_r \geq 200$ anni), tali opere dovranno essere sottoposte ad approfondite verifiche idrauliche che prendano in considerazione l'intero tratto oggetto di intervento. Una volta realizzati gli interventi dovrà essere eseguito specifico collaudo della messa in sicurezza.

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 delle N.T.E alla Circ. 7/LAP, pertanto dovrà prevedere un successivo atto amministrativo del/degli enti pubblici interessati.

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 e 26 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimore di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti deve essere progettato utilizzando la messa a dimore di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atta a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare in sede di progetto consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 3b2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 8 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*; si tratta prevalentemente di argille in superficie cui si sostituiscono le ghiaie più in profondità.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 6-8 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante, alla quota di circa 165 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, l'area risulta peraltro interessata da intensi fenomeni di ristagno e fenomeni di esondazione a bassa energia, in quanto non è presente una efficiente rete di smaltimento delle acque meteoriche.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 3** e quelle più specifiche della **classe 3b2** (per dissesti areali di tipo Eba caratterizzati da bassa energia e modesti livelli idrici) e che andranno osservate per l'utilizzo urbanistico dell'area.

L'utilizzo di quest'area andrà subordinato alla realizzazione di interventi di riassetto territoriale per la mitigazione del rischio; in particolare dovrà essere realizzato un nuovo assetto idraulico locale che consenta un adeguato deflusso delle acque superficiali anche per eventi meteorici con elevato tempo di ritorno ($T_r \geq 200$ anni), tali opere dovranno essere sottoposte ad approfondite verifiche idrauliche che prendano in considerazione l'intero tratto oggetto di intervento. Una volta realizzati gli interventi dovrà essere eseguito specifico collaudo della messa in sicurezza.

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, pertanto dovrà prevedere un successivo atto amministrativo del/degli enti pubblici interessati.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP);
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 4



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a
 Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto 4

Riferimenti normativi
 art. 21 - 26 - 62 - 62.1 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		4.000,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,50 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		2.800,00	mq
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		1.600,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	22		
Standard urbanistici		550,00	mq.
Dotazione minima di standard: art. 26 comma 10 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).			

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;
 - continuità dei percorsi ciclopeditoni;
 - unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 e 26 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.

Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 6 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*; si tratta prevalentemente di argille in superficie cui si sostituiscono le ghiaie più in profondità.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 6-7 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona subpianeggiante, alla quota di circa 170 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia subpianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 5



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav 3.a
 Aree esterne abitato tav 3.b

Comparto 5

Riferimenti normativi
 art. 21 - 26 - 62 - 62.1 - 62.2 NTA
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - (art. 22 R.E.)		7.300,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,50	mc/mq	
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		5.100,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		3.570,00	mc.
Altezza massima edifici		7,50	m.
Abitanti insediabili	40		
Standard urbanistici		1.000,00	mq.
Dotazione minima di standard: art. 26 comma 10 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata)..			

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;

- continuità dei percorsi ciclopedonali;

- unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 e 26 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano .

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.

Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...).

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 e classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 e Zona 7 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti in parte dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, in parte dalla successione nota come *Formazione gessoso solfifera*; per quanto riguarda i depositi alluvionali presenti sul fondovalle si tratta prevalentemente di argille, mentre per quanto riguarda il substrato la successione è costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale vera e propria si possono però formare accumuli idrici localizzati negli strati superficiali. L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza alla quota di circa 170 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia caratterizzata da limitate pendenze riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI RESIDENZIALI

Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2

Comparto 6



I compartimenti individuati con i numeri 6 – 7 costituiscono un unico ambito urbanistico la cui dotazione di standard risulta già individuata graficamente – nelle tavole di piano - nella sua localizzazione di massima. Il progetto definitivo potrà essere migliorativo ma non potrà prescindere dalla sua unitarietà nei suoi elementi prescrittivi che sono costituiti da: viabilità veicolare, viabilità ciclopedonale, parcheggi e verde attrezzato.

Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Concentrico, tav. 3.a

Comparto 6

Riferimenti normativi

artt. 21 - 26 - 62 – 62.1 NTA

art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - (art. 22 R.E.)	4.950,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,50	mc/mq
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		3460,00 mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70 mc/mq
Volumetria massima realizzabile		2.420,00 mc.
Altezza massima edifici		7,50 m.
Abitanti insediabili	27	
Standard urbanistici		675,00 mq.
Dotazione minima di standard: art. 26 comma 10 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata)..		

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Elementi prescrittivi: - continuità dei percorsi veicolari;

- continuità dei percorsi ciclopedonali;

- unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Gli elementi prescrittivi di carattere insediativo sopra elencati, sono già individuati nelle tavole di piano e potranno essere oggetto di miglioramenti nella stesura progettuale definitiva, ma dovranno mantenere la continuità riferita all'ambito urbanistico inteso nella sua unitarietà (comparti 6-7).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 21 e 26 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano .

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione nota come *Formazione gessoso solfifera*; costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale vera e propria si possono però formare accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza in posizione mediana di un versante rivolto a ovest, alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia caratterizzata da moderate pendenze e il substrato suaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianali di completamento D2

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio -

Aree esterno abitato, tav 3.b

Comparto 1

Riferimento normativo:
 Artt. 27 – 29 – 62 – 62.1 NTA

Superficie comparto	16.720,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	6.600,00	mq.
Rapporto copertura	50%	
Altezza massima	8,00	m.

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 8 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, si tratta prevalentemente di ghiaie e argille con modesta alterazione superficiale..

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 6-8 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante, alla quota di circa 165 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale.

INDICAZIONI

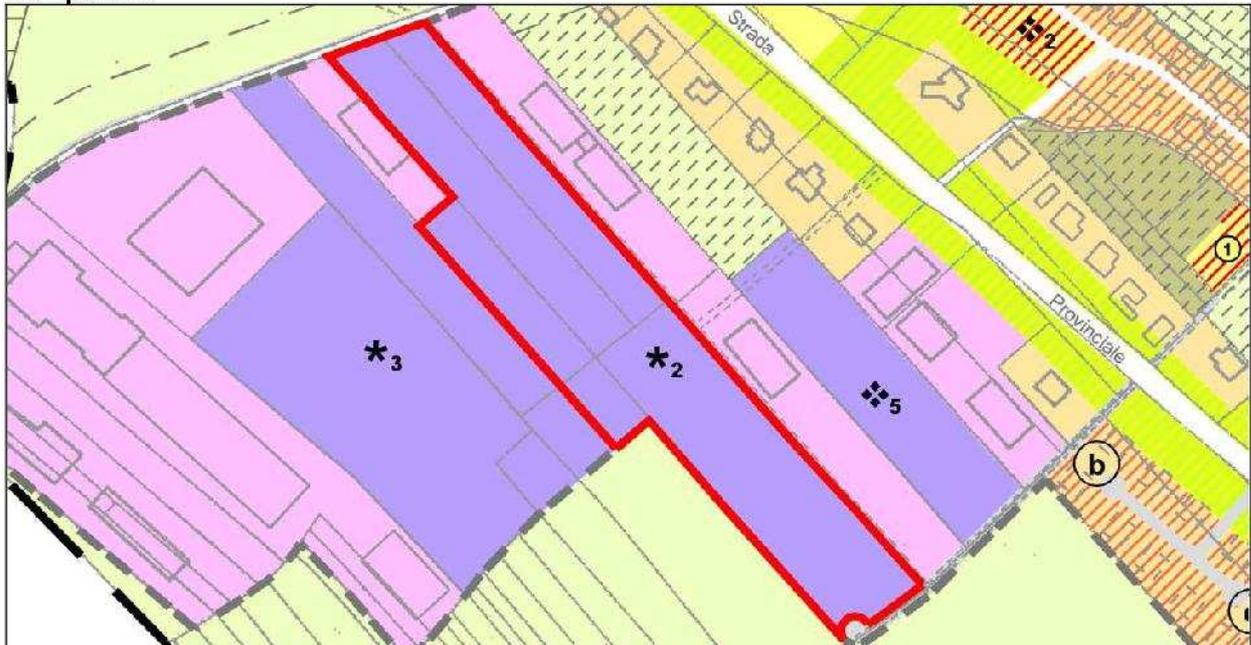
Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni, cercando di ridurre il più possibile le superfici impermeabilizzate.

SCHEDA 25

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianali di completamento D2

Comparto 2



I comparti individuati con i numeri 2 e 3 costituiscono un **unico ambito urbanistico** che dovrà, preventivamente alla redazione dei singoli piani esecutivi, predisporre – anche su singola iniziativa – un piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., così come previsto dall'art. 5 delle presenti norme, da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale. Tale piano tecnico esecutivo dovrà obbligatoriamente contenere l'inserimento della viabilità di accesso alla zona industriale dalla S.P. n. 175 (strada Sant'Agata). Il piano esecutivo conseguente dovrà prevederne la progettazione e la realizzazione.

Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio -
 Aree esterno abitato, tav 3.b

Comparto 2
 Riferimento normativo :
 artt. 27 – 29 – 62 – 62.1 NTA

Superficie comparto	19.870,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	7.500,00	mq.
Rapporto massimo copertura	50%	
Altezza massima	8,00	m.

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.
 Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**
 Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 8 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, si tratta prevalentemente di ghiaie e argille con modesta alterazione superficiale..

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 8-10 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante, alla quota di circa 170 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle

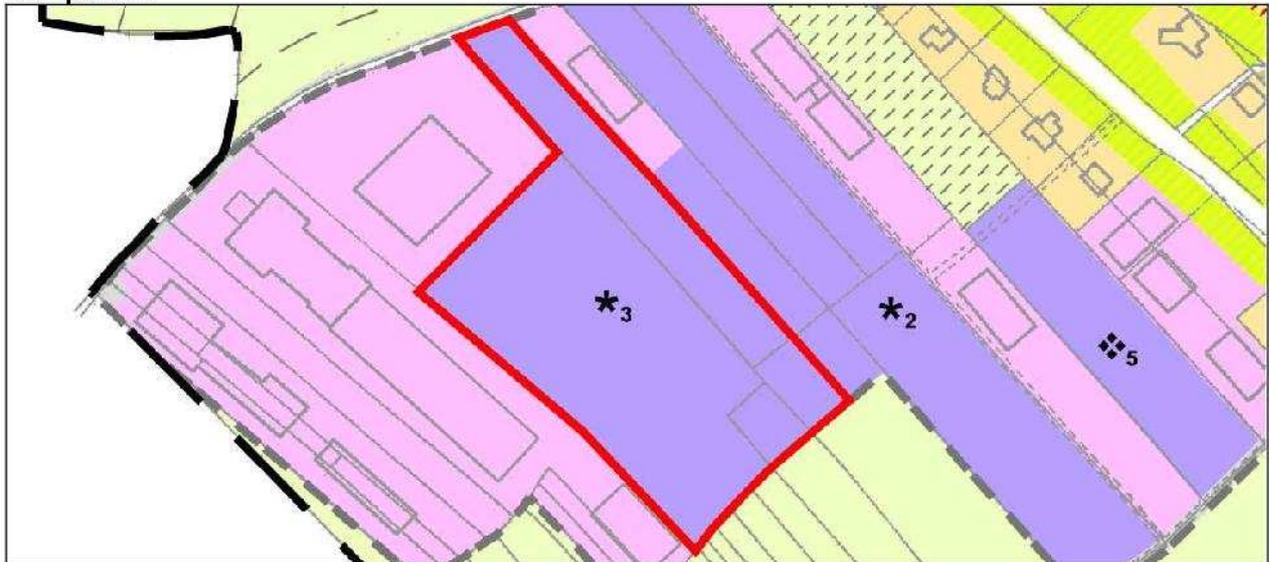
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni, cercando di ridurre il più possibile le superfici impermeabilizzate

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
Aree industriali ed artigianali di completamento D2

Comparto 3



I compartimenti individuati con i numeri 2 e 3 costituiscono un **unico ambito urbanistico** che dovrà, preventivamente alla redazione dei singoli piani esecutivi, predisporre – anche su singola iniziativa – un piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., così come previsto dall'art. 5 delle presenti norme, da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale. Tale piano tecnico esecutivo dovrà obbligatoriamente contenere l'inserimento della viabilità di accesso alla zona industriale dalla S.P. n. 175 (strada Sant'Agata). Il piano esecutivo conseguente dovrà prevederne la progettazione e la realizzazione.

Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Esterno abitato, tav 3.b

Comparto 3

Riferimento normativo:
 artt. 27 – 29 – 62 – 62.1 NTA

Superficie comparto	21.210,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	8.500,00	mq.
Rapporto massimo di copertura	50%	
Altezza massima	8,00	m.

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 8 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, si tratta prevalentemente di ghiaie e argille con modesta alterazione superficiale..

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 8-10 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante, alla quota di circa 170 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle.

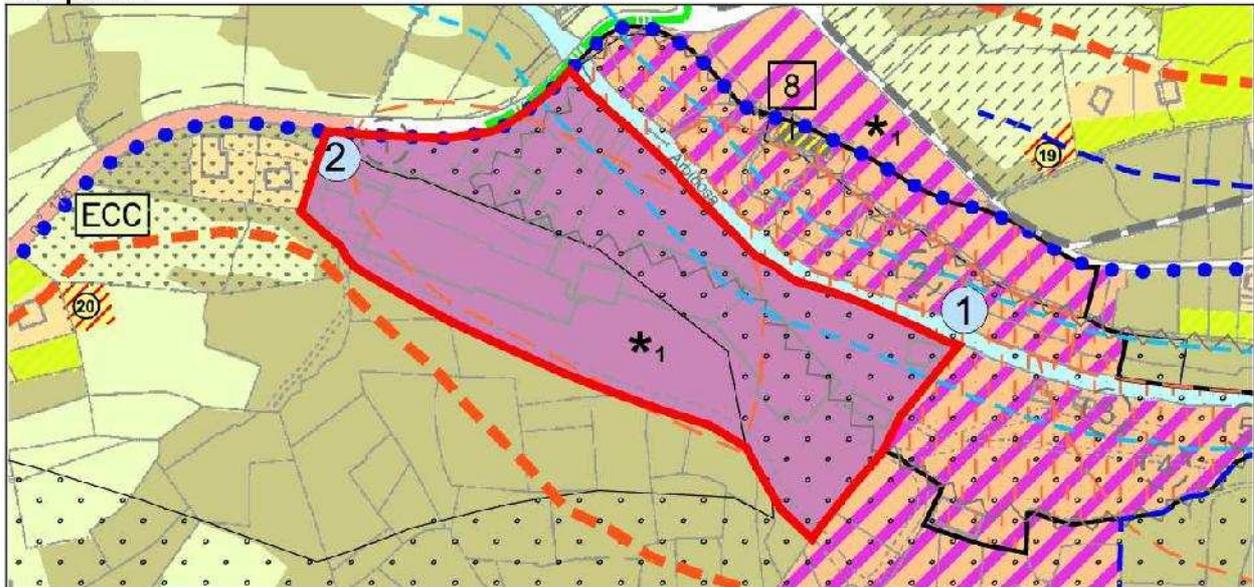
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni, cercando di ridurre il più possibile le superfici impermeabilizzate.

USI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALISTICHE
Aree per la produzione di acque minerali D3

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio -
 Crebini, Cazzuli, Passaronda e Fonti Feja, tav 3.c

Comparto 1

Parzialmente compreso tra i beni vincolati ai sensi art. 136 D.Lgs 42/2004

Riferimento normativo: artt. 27 – 30 – 39.1 – 39.5 - 45 – 62 – 62.2 – 62.3 – 62.5 NTA

Superficie comparto	32.140,00	mq.
Superficie coperta esistente	8.375,00	mq.
Superficie coperta max realizzabile	1.000,00	mq
Rapporto massimo di copertura	60%	
Altezza massima:	quella esistente	

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati prevedendo adeguate fasce di rispetto utilizzando misure compensative nel caso non sia possibile attivare quanto sopra; dovrà inoltre essere acquisito – qualora ne ricorrano gli estremi – il parere della organi di governo competenti in materia paesaggistico-ambientale.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 e classe 3a (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti in parte dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, in parte dalla successione nota come *Formazione gessoso solfifera*; per quanto riguarda i depositi alluvionali presenti sul fondovalle si tratta prevalentemente di ghiaie e argille, mentre per quanto riguarda il substrato la successione è costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità da bassa a media in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale, possono però essere presenti accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona collocata alla base di un versante rivolto a nord, alla quota di 170 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area risulta esterna alla perimetrazione di esondabilità del rio Albedosa.

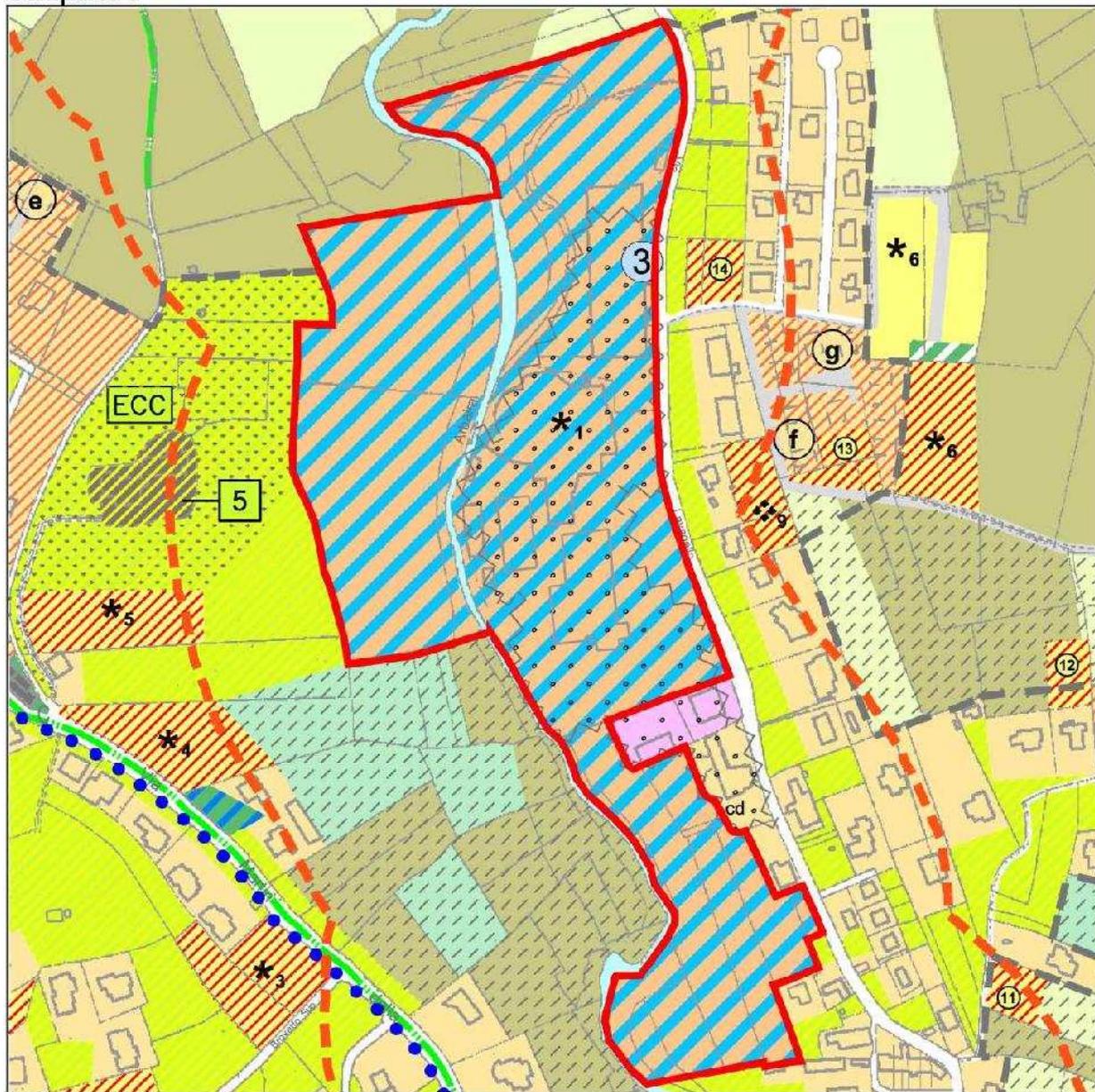
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e della **classe 3a** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Relativamente alle distanze dall'Albedosa eventuali nuove opere dovranno essere realizzate in accordo con quanto previsto dalla Carta di Sintesi e dalle "Norme tecniche di attuazione di carattere geologico-tecnico" (art. 1.5.2, allegato geologico 7) ad una distanza non inferiore ai 20 metri dalle sponde.
- Per la realizzazione di nuove strutture dovrà comunque essere prevista una verifica puntuale di compatibilità idraulica che attesti la non interferenza tra le opere in progetto e il deflusso dell'Albedosa in condizioni di piena.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI PER ATTIVITA' TURISTICO-LUDICO-RICREATIVO
Aree che si confermano TR1

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
 Concentrico, tav 3.a

Comparto 1

Parzialmente compreso tra i beni vincolati ai sensi art. 136 D.Lgs 42/2004

Riferimento normativo: artt. 33 – 34 – 39.1 - 45 - 62 – 62.1 – 62.2 - 62.3 – 62.5 NTA

Superficie territoriale comparto	75.400,00	mq.
Superficie coperta edificio improprio con la destinazione di zona	2.850,00	mq.
Superficie utile lorda max realizzabile (previa demolizione di edificio improprio)	4.200,00	mq.
Rapporto di copertura	25%	
Altezza massima realizzabile	7,50	m.
Potranno essere realizzati edifici di altezza superiore se pertinenti alle attrezzature ludico ricreative del parco acquatico.		
Nella parte in sponda sinistra del torrente Arbara potranno essere realizzate unicamente attrezzature pertinenti all'attività del parco acquatico che non creino volumi chiusi.		

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77:

- gli spazi a parcheggio sono individuati nella parte a sud del comparto per una superficie pari a mq. 13.000,00; tale localizzazione è da ritenersi definitiva al fine di poter dare – qualora ne ricorrano le opportunità – continuità con i parcheggi pubblici esistenti;
- ulteriore dotazione di standard può essere reperita o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati; dovrà inoltre essere acquisito – qualora ne ricorrano gli estremi – il parere della organi di governo competenti in materia paesaggistico-ambientale.

Gli interventi sull'esistente (ad esclusione dell'edificio improprio) non sono soggetti a piano esecutivo convenzionato ma devono essere obbligatoriamente accompagnati da una progettazione ambientale di dettaglio.

Lo strumento esecutivo dovrà inoltre contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per ogni eventuale singolo fabbricato dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati stessi.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale; in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1, classe 2 e classe 3a (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, si tratta prevalentemente di ghiaie e argille con modesta alterazione superficiale.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, non è però presente una falda superficiale vera e propria, sono però possibili locali accumuli idrici negli strati superficiali.

L'area si sviluppa sul fondovalle dell'Arbara in parte in zona sub pianeggiante, in parte su versante a moderata pendenza, alla quota di circa 160 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, sul fondovalle la morfologia sub pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, l'area risulta attraversata dal rio Arbara.

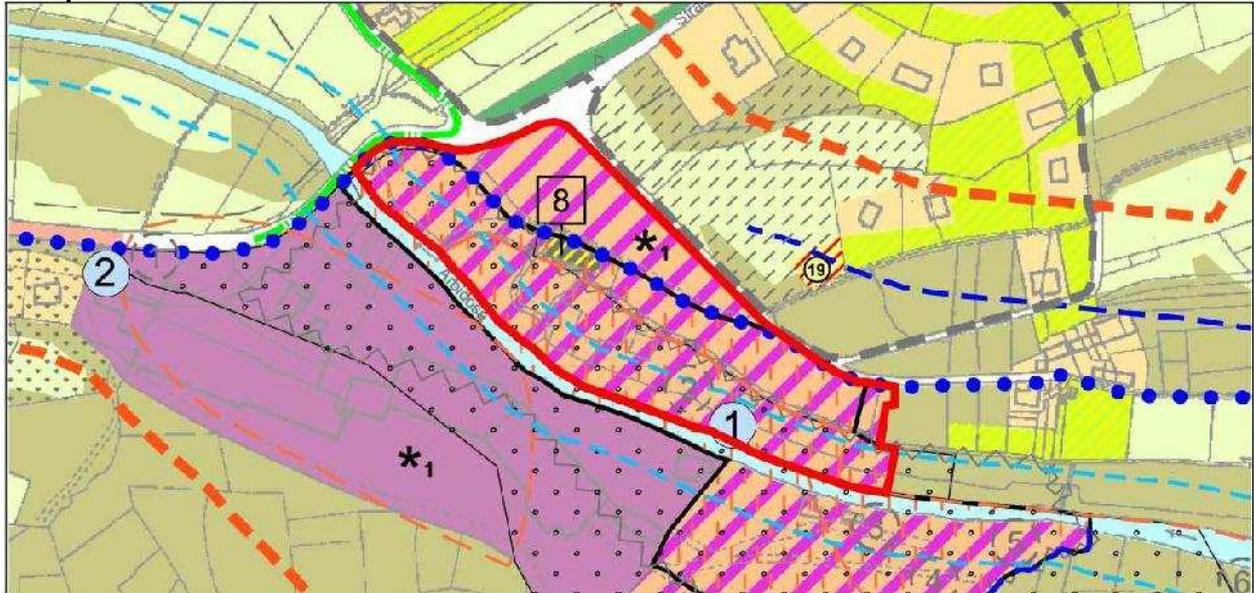
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1**, della **classe 2** e della **classe 3a** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Relativamente alle distanze dall'Arbara eventuali nuove opere dovranno essere realizzate in accordo con quanto previsto dalla Carta di Sintesi e dalle "Norme tecniche di attuazione di carattere geologico-tecnico" (art. 1.5.2, allegato geologico 7) ad una distanza non inferiore ai 10 metri dalle sponde sui due lati dell'alveo.
- Per la realizzazione di nuove strutture dovrà comunque essere prevista una verifica puntuale di compatibilità idraulica che attesti la non interferenza tra le opere in progetto e il deflusso dell'Arbara in condizioni di piena.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio

USI PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVO-RICREATIVO
Aree che si confermano TR2

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
 Crebini, Cazzuli, Passaronda e Fonti Feja, tav 3.c

Comparto 1
 Parzialmente compreso tra i beni vincolati ai sensi art. 136 D.Lgs 42/2004
 Riferimento normativo artt. 33 – 35 – 39.1 – 39.5 - 45 – 46 – 62 – 62.2 – 62.3 – 62.5 NTA

Superficie territoriale comparto	20.400,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	4.000,00	mq.
Rapporto copertura	50%	
Altezza massima	7,50	m.

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati; dovrà inoltre essere acquisito – qualora ne ricorrano gli estremi – il parere della organi di governo competenti in materia paesaggistico-ambientale.

Lo strumento esecutivo dovrà inoltre contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per ogni eventuale singolo fabbricato dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati stessi.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...))

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono. Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

L'architettura di nuovo inserimento deve rispettare la tipologia di insediamento storica dell'area e le caratteristiche di richiamo turistico e di valore ambientale del sito.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 e classe 3a (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 7 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*; si tratta prevalentemente di argille.

I terreni presentano permeabilità da bassa a media in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale, possono però essere presenti accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona sub pianeggiante di fondovalle alla base di un versante rivolto a sud, alla quota di circa 170 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia subpianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, l'area risulta esterna alla perimetrazione di esondabilità del rio Albedosa.

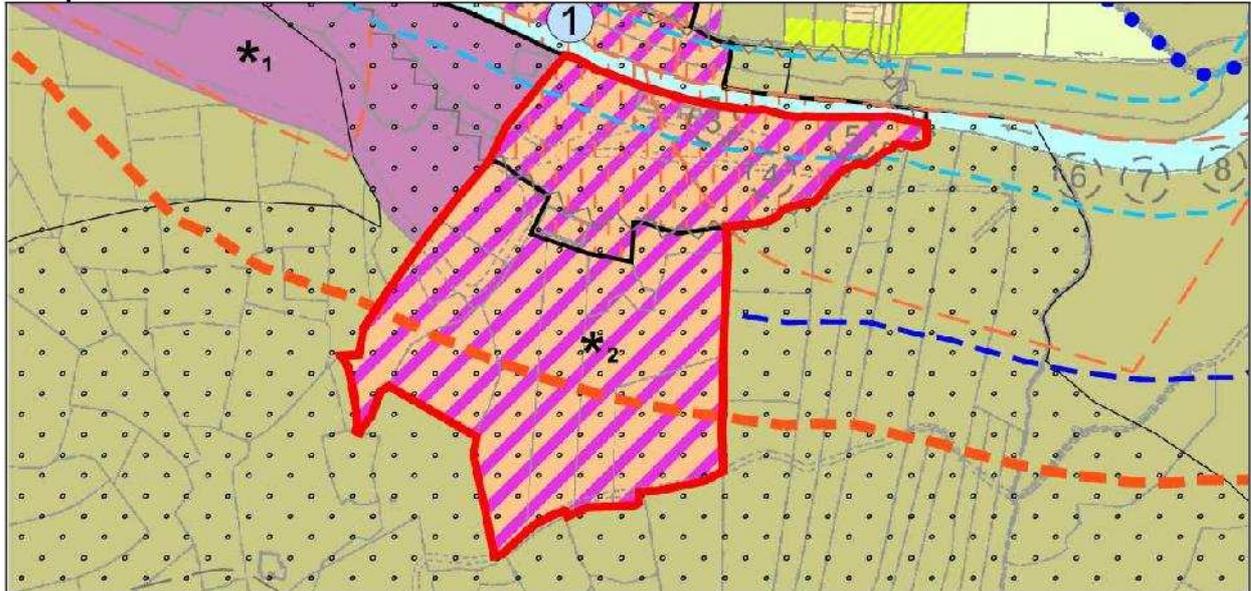
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** della **classe 3a** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Relativamente alle distanze dall'Albedosa eventuali nuove opere dovranno essere realizzate in accordo con quanto previsto dalla Carta di Sintesi e dalle "*Norme tecniche di attuazione di carattere geologico-tecnico*" (art. 1.5.2, allegato geologico 7) ad una distanza non inferiore ai 20 metri dalle sponde.
- Per la realizzazione di nuove strutture dovrà comunque essere prevista una verifica puntuale di compatibilità idraulica che attesti la non interferenza tra le opere in progetto e il deflusso dell'Albedosa in condizioni di piena.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio

USI PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVO-RICREATIVO Aree che si confermano TR2

Comparto 2



Piano esecutivo Convenzionato Obbligatorio
Crebini, Cazzuli, Passaronda e Fonti Feja, tav 3.c

Comparto 2
Parzialmente compreso tra i beni vincolati ai sensi art. 136 D.Lgs 42/2004
Riferimento normativo: artt. 33 – 35 – 39.1 – 39.5 – 45 - 46 - 62 – 62.1 – 62.3 – 62.5 NTA

Superficie territoriale comparto	31.400,00	mq.
Superficie utile lorda realizzabile	6.000,00	mq.
Rapporto copertura	50%	
Altezza massima	7,50	m.

Dotazione di standard urbanistici: art. 21 L.R. 56/77; gli spazi a parcheggio sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati; dovrà inoltre essere acquisito – qualora ne ricorrano gli estremi – il parere della organi di governo competenti in materia paesaggistico-ambientale.

Lo strumento esecutivo dovrà inoltre contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per ogni eventuale singolo fabbricato dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati stessi.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono. Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

L'architettura di nuovo inserimento deve rispettare la tipologia di insediamento storica dell'area e le caratteristiche di richiamo turistico e di valore ambientale del sito.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 e classe 3a (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 e zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti in parte dai depositi alluvionali riferibili alla formazione nota come *Formazione gessoso solfifera* in parte dalle *Arenarie di Serravalle*; la successione è costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità da bassa a media in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale, possono però essere presenti accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in parte sul fondovalle dell'Albedosa in zona sub pianeggiante, in parte su versante a moderata pendenza, alla quota di circa 180 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, sul fondovalle la morfologia sub pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, l'area risulta esterna alla perimetrazione di esondabilità del rio Albedosa.

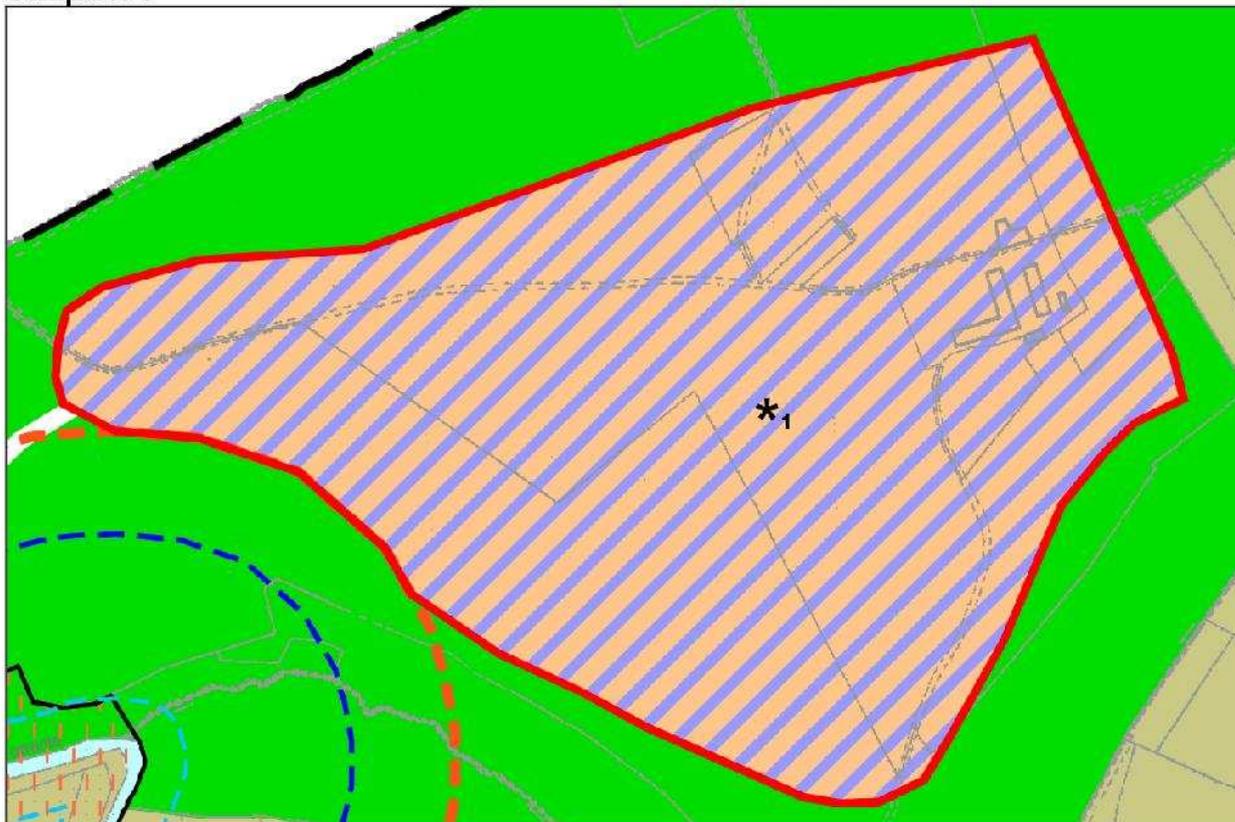
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e della **classe 3a** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Relativamente alle distanze dall'Albedosa eventuali nuove opere dovranno essere realizzate in accordo con quanto previsto dalla Carta di Sintesi e dalle "*Norme tecniche di attuazione di carattere geologico-tecnico*" (art. 1.5.2, allegato geologico 7) ad una distanza non inferiore ai 20 metri dalle sponde.
- Per la realizzazione di nuove strutture dovrà comunque essere prevista una verifica puntuale di compatibilità idraulica che attesti la non interferenza tra le opere in progetto e il deflusso dell'Albedosa in condizioni di piena.
- Per la porzione su versante i progetti dovranno prevedere adeguate verifiche di stabilità del pendio.

USI PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVO-RESIDENZIALE
Aree che si confermano TR3

Comparto 1



Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Aree esterne abitato, tav 3.b

Comparto 1 (ex P.E.C.O TR1)

Riferimento normativo

artt. 33 – 36 – 39.1 – 46 NTA e convenzione stipulata in data 16/12/2006

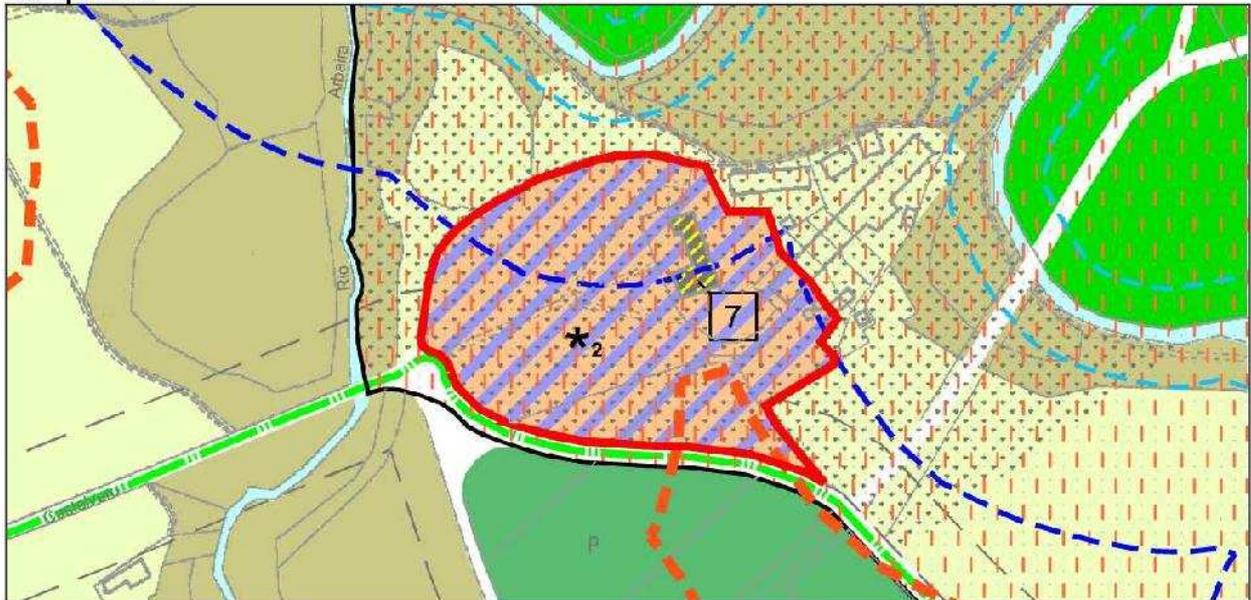
Superficie territoriale comparto	335.000,00	mq.
Superficie utile lorda residenziale	20.400,00	mq.
Superficie utile lorda pertinenziale infrastruttura sportiva	6.550,0	mq.
Altezza massima edifici	10,50	m.
Distanza dai confini della proprietà	5,00	m.
Distanza dai confini del comparto	5,00	m.
Distanza minima tra fabbricati	10,00	m.
Distanza ciglio strade	5,00	m.

Prescrizioni

Vedere convenzione

USI PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVO-RESIDENZIALE Aree che si confermano TR3

Comparto 2



Piano esecutivo convenzionato obbligatorio

Aree esterne abitato, tav 3.b

Comparto 2

Compreso tra gli ambiti definiti dal PTP quali elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio.

Riferimento normativo: artt. 33 – 36 – 38 punto A - 39.1 - 40 – 45 - 46 NTA

Superficie territoriale comparto

21.550,00 mq.

Villa padronale "recupero completato" – nessun incremento di superficie residenziale.

Edifici residenziali e fabbricati rurali: demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della cubatura complessiva esistente; l'intervento può prevedere la traslazione dei volumi.

Altezza massima edifici

7,50 m.

Dotazione di standard urbanistici: la dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale.

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati; dovrà inoltre essere acquisito – qualora ne ricorrano gli estremi – il parere della organi di governo competenti in materia paesaggistico-ambientale.

Lo strumento esecutivo dovrà inoltre contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per ogni eventuale singolo fabbricato dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati stessi.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente

L'architettura di nuovo inserimento deve rispettare la tipologia di insediamento storica dell'area e le caratteristiche di richiamo turistico e di valore ambientale del sito.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 e classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 7 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, si tratta prevalentemente di ghiaie e argille con modesta alterazione superficiale..

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 3-4 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante alla confluenza dei rii Arbara e Albedosa, alla quota di circa 160 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia subpianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area risulta esterna alla perimetrazione di esondabilità sia del rio Arbara sia del rio Albedosa.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Relativamente alle distanze dai corsi d'acqua eventuali nuove opere dovranno essere realizzate in accordo con quanto previsto dalla Carta di Sintesi e dalle "*Norme tecniche di attuazione di carattere geologico-tecnico*" (allegato geologico 7).
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio

USI PER ATTIVITA' TURISTICO- RICETTIVO-RESIDENZIALE
Aree di nuovo impianto TR4

Comparto 1



Piano esecutivo convenzionato obbligatorio

Aree esterne abitato, tav 3.b

Comparto 1

Compreso tra gli ambiti definiti dal PTP quali elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio

Riferimento normativo: artt. 33 – 37 – 38 punto A) - 39.1 - 40 – 45 – 46 – 62 – 62.1 62.2 – 62.3 -62.5 NTA

Superficie territoriale comparto	27.590,00	mq.
Superficie lorda esistente	9.542,00	mq.
Superficie lorda abitativa esistente	3.306,00	mq.
Superficie lorda agricola impianto edilizio originario esistente	3.372,00	mq.
Superficie lorda agricola esterna esistente	2.864,00	mq.

Interventi ammessi:

- Superficie lorda abitativa esistente:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - cambio destinazione d'uso
- Superficie lorda agricola impianto edilizio originario:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - cambio destinazione d'uso.
- Superficie lorda agricola esterna:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - cambio destinazione d'uso.
 - demolizione e ricostruzione con eventuale traslazione delle superfici.

Dotazione di standard urbanistici: la dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata su richiesta dell'amministrazione comunale. Il piano esecutivo dovrà inoltre prevedere la realizzazione della rotonda da realizzarsi all'incrocio tra la S.P. n. 155 e la S.P.172 sia in termini progettuali che esecutivi

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: **da definire in sede di piano esecutivo.**

Il piano esecutivo convenzionato, dovrà essere obbligatoriamente accompagnato da una progettazione ambientale di dettaglio con riferimento all'inserimento paesistico dell'edificato tramite utilizzo di spazi verdi, alberature e rilevati; dovrà inoltre essere acquisito – qualora ne ricorrano gli estremi – il parere della organi di governo competenti in materia paesaggistico-ambientale.

Lo strumento esecutivo dovrà inoltre contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per ogni eventuale singolo fabbricato dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati stessi.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono infraporsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

Il piano esecutivo dovrà prevedere, per la realizzazione di eventuali nuovi edifici (consentiti) l'armonizzazione sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici dell'impianto originario anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

I progetti dovranno attenersi al manuale Criteri ed Indirizzi per la Tutela del Paesaggio, Regione Piemonte 2002 e dagli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia e pianificazione approvati con D.G.R. 22/03/2010 n. 30 –BUR n. 15 del 15/04/2010 ed ogni eventuale successiva modificazione ed implementazione.

Le soluzioni costruttive dovranno essere adeguate alle normative vigenti in riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici. Potranno essere proposte soluzioni tecniche innovative atte ad implementare le capacità di risparmio energetico e di riduzione degli impatti dell'edificio sull'ambiente nel rispetto della qualità paesaggistica.

L'architettura di nuovo inserimento deve rispettare la tipologia di insediamento storica dell'area e le caratteristiche di richiamo turistico e di valore ambientale del sito.

La viabilità di progetto interna dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

La viabilità di progetto (a carico del proponente il piano esecutivo convenzionato) esterna al piano esecutivo dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico provinciale e dallo stesso approvata.

CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1, classe 2 e Classe 3a (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 8 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, si tratta prevalentemente di ghiaie e argille con modesta alterazione superficiale..

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 8-10 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante in prossimità del limite di terrazzo alluvionale che si evidenzia in una scarpata di 10-15 metri di altezza.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo ad eccezione delle porzioni di area in prossimità della scarpata, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1**, della **classe 2** e della **classe 3a** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Relativamente alle distanze dal rio che scorre nelle vicinanze eventuali nuove opere dovranno essere realizzate in accordo con quanto previsto dalla Carta di Sintesi e dalle "Norme tecniche di attuazione di carattere geologico-tecnico" (art. 1.5.2, allegato geologico 7) ad una distanza non inferiore ai 10 metri dalle sponde del rio.
- Per le opere realizzate nelle vicinanze della scarpata dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

SCHEDE CON CARATTERI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI ED IDROGEOLOGICI DI AREE DI NUOVO INSERIMENTO SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE (la numerazione ne consente l'individuazione sulle tavole di Piano)

- 1 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 2 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 6 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 9 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 13 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 16 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 17 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 18 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 19 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 24 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 26 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1**
- 4 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1** (convenzione)
- 5 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1** (convenzione)
- 9 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1** (convenzione)
- 10 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1** (convenzione)
- 11 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1** (convenzione)
- 12 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **C1** (convenzione)

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 1



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 8 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*; si tratta prevalentemente di argille in superficie cui si sostituiscono le ghiaie più in profondità.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 6-8 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante, alla quota di circa 165 m s.l.m.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia pianeggiante esclude la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, l'area risulta interessata da fenomeni di ristagno, in quanto non è presente una efficiente rete di smaltimento delle acque meteoriche.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni e prevedendo altresì una verifica di compatibilità idraulica delle nuove superfici impermeabilizzate.
- Fascia di rispetto inedificabile di 10 m dalla sponda del rio ivi presente.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 2



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche della zona.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a franappoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza, nella zona di raccordo tra rilievi collinari e fondovalle alluvionale alla quota di circa 200 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 6



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a traverpoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, nella zona sommitale di una dorsale ad andamento sudest-nordovest, alla quota di circa 210 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 9



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "*Norme di attuazione di carattere geologico tecnico*" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "*Relazione sismica*" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Arenarie di Serravalle*; si tratta prevalentemente di arenarie, sabbie e conglomerati, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta, la giacitura degli strati risulta a traverpoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a media pendenza, su un versante rivolto a nordest alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia moderata pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- I progetti dovranno prevedere adeguate verifiche di stabilità del pendio

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 13



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione nota come *Formazione gessoso solifera*; costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale vera e propria si possono però formare accumuli idrici localizzati negli strati superficiali. L'area si sviluppa in una zona a pendenza da moderata a media in posizione bassa di un versante rivolto a ovest, alla quota di circa 180 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, il substrato subaffiorante riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica fluviale o torrentizia, sono presenti piccoli fossi e canali di scolo che convogliano l'acqua verso il fondovalle.

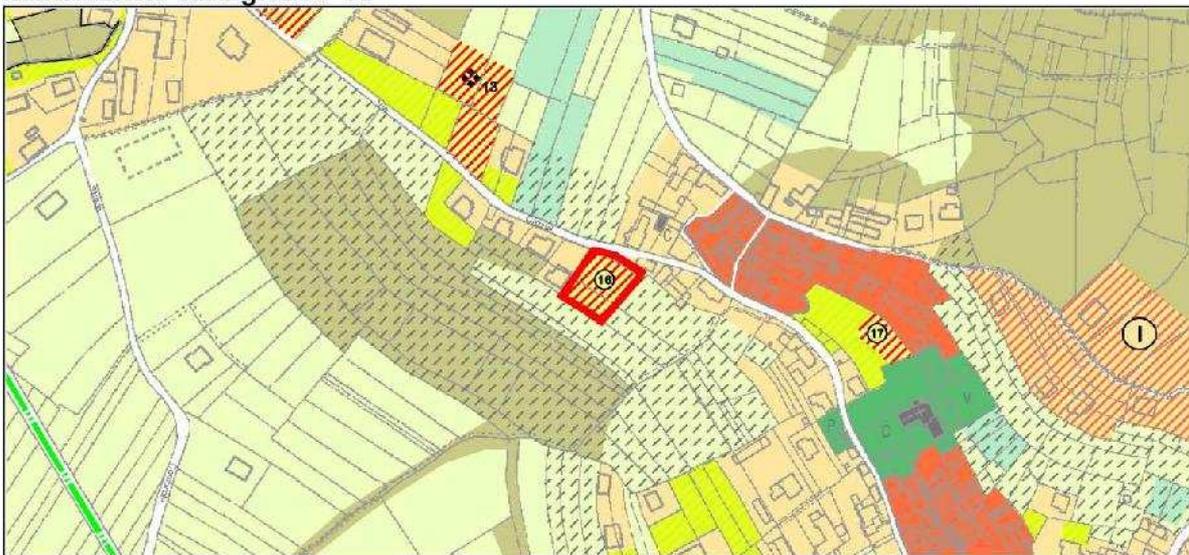
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- I progetti dovranno prevedere adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 16



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 e classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Conglomerati di Cassano Spinola*; si tratta prevalentemente di conglomerati ed arenarie intercalati ad arenarie, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, nella porzione mediana di un versante rivolto a sud-sudovest alla quota di circa 210 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a moderata pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e della **classe 2** che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 17



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 e classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Conglomerati di Cassano Spinola*; si tratta prevalentemente di conglomerati ed arenarie intercalati ad arenarie, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, nella porzione mediana di un versante rivolto a sud-sudovest alla quota di circa 210 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a moderata pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

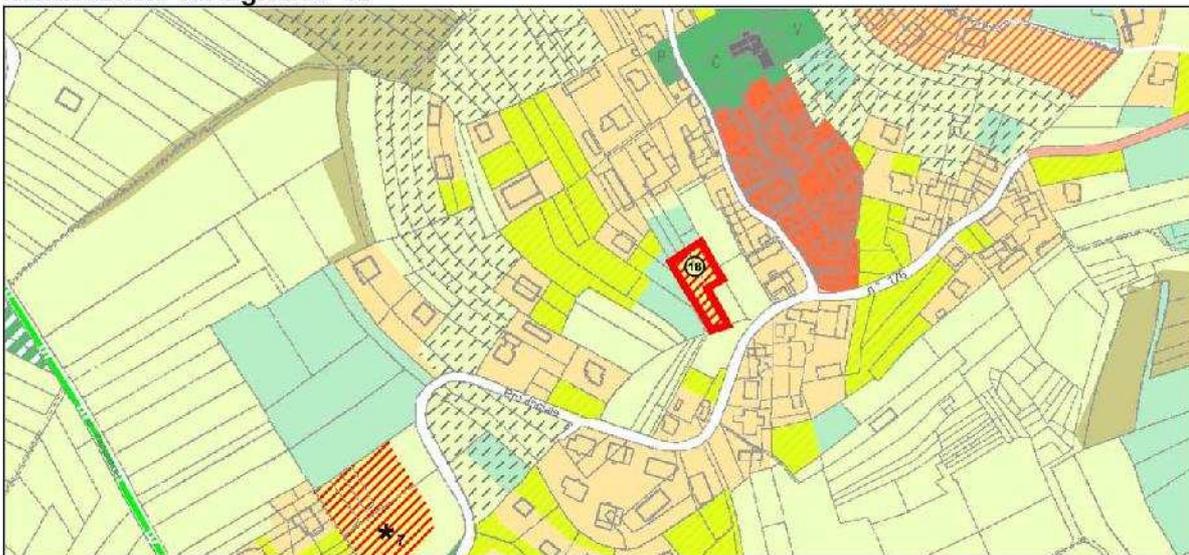
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e della **classe 2** che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 18



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 e **Zona 4** della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti in parte dalla successione nota come *Conglomerati di Cassano Spinola*, in parte dalla successione nota come *Formazione gessoso solfifera*; per quanto riguarda i conglomerati di Cassano Spinola si tratta di alternanze tra conglomerati e arenarie, mentre per quanto la formazione gessoso-solfifera la successione è costituita da marne argillose, arenarie e conglomerati.

I terreni presentano permeabilità da bassa a media in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale, possono però essere presenti accumuli idrici localizzati negli strati superficiali.

L'area si sviluppa in una zona a moderata pendenza, su un versante rivolto a sudovest, alla quota di circa 200 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a pendenza moderata riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1

numerazione cartografica 23



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Arenarie di Serravalle*; si tratta prevalentemente di arenarie, sabbie e conglomerati, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta, la giacitura degli strati risulta a reggipoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a pendenza medio alta, nella porzione sommitale di una dorsale ad andamento est-ovest alla quota di circa 240 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la presenza del substrato subaffiorante riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

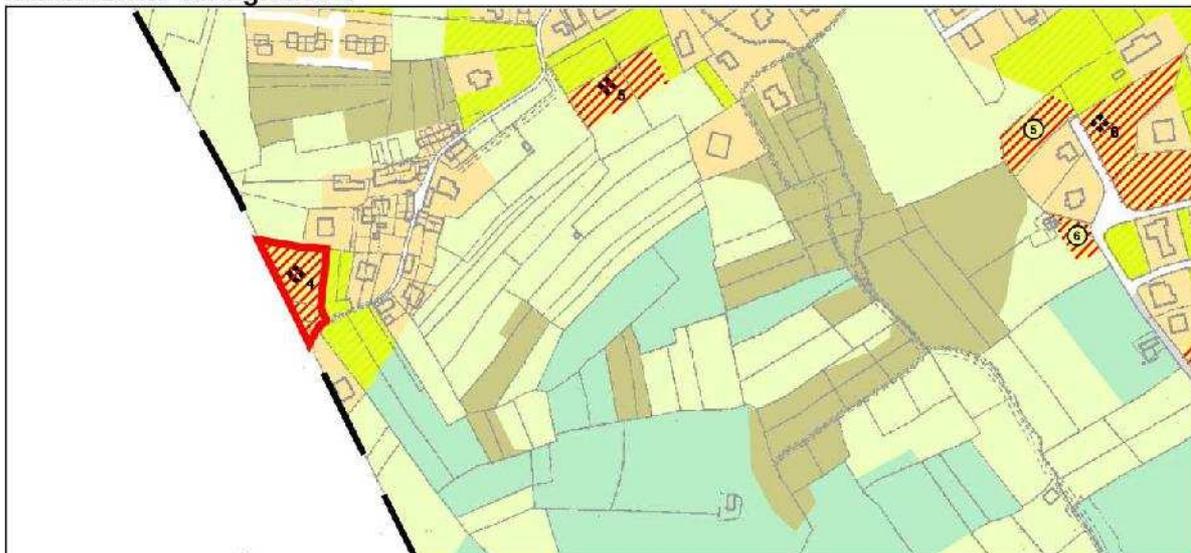
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- I progetti dovranno prevedere adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1 (convenzione)

numerazione cartografica 4



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 6 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale Medio*; si tratta prevalentemente di argille in superficie con progressivo aumento della granulometria in profondità.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona subpianeggiante, alla quota di circa 170 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia sub pianeggiante esclude la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1 (convenzione)

numerazione cartografica 5



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 4 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Formazione Gessoso Solfifera*; si tratta prevalentemente di marne, marne argillose con livelli conglomeratici, l'alterazione superficiale risulta ridotta, la giacitura degli strati risulta a franappoggio.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza alla base di un versante rivolto a nord, alla quota di circa 190 m slm. Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza riduce la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1 (convenzione)

numerazione cartografica 10



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 7 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dai depositi alluvionali riferibili alla formazione denominata *Fluviale recente*, si tratta prevalentemente di ghiaie e argille con modesta alterazione superficiale..

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e più elevata in profondità, è presente una falda superficiale con soggiacenza media di circa 5-7 metri dal piano campagna.

L'area si sviluppa in una zona pianeggiante, alla quota di circa 165 m s.l.m.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia subpianeggiante esclude la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale.

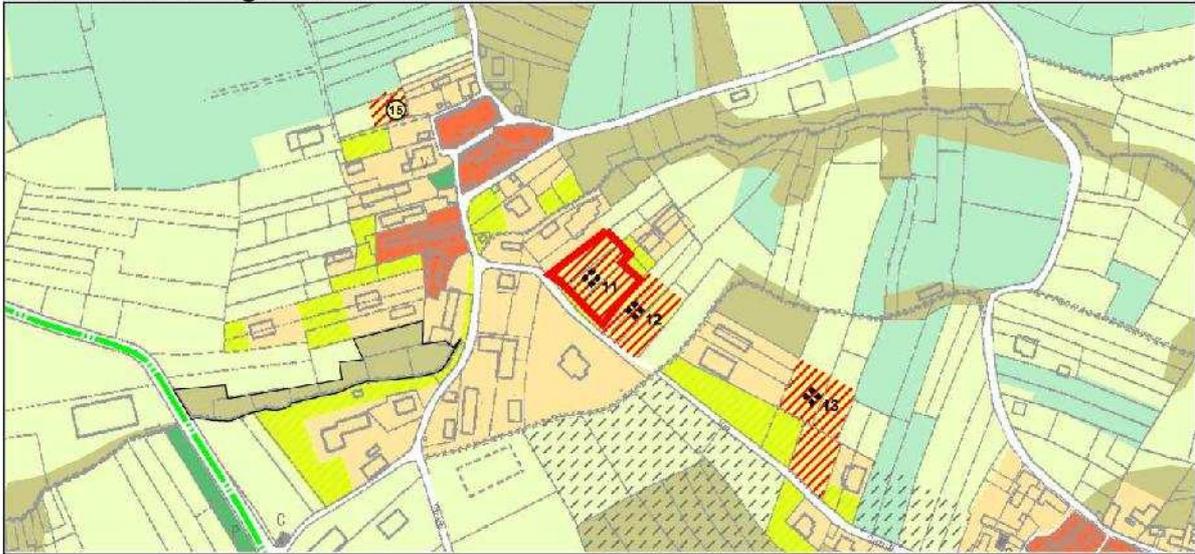
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni, cercando di ridurre il più possibile le superfici impermeabilizzate

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1 (convenzione)

numerazione cartografica 11



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Conglomerati di Cassano Spinola*; si tratta prevalentemente di conglomerati ed arenarie intercalati ad arenarie, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza, nella porzione mediana di un versante rivolto a nordovest alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

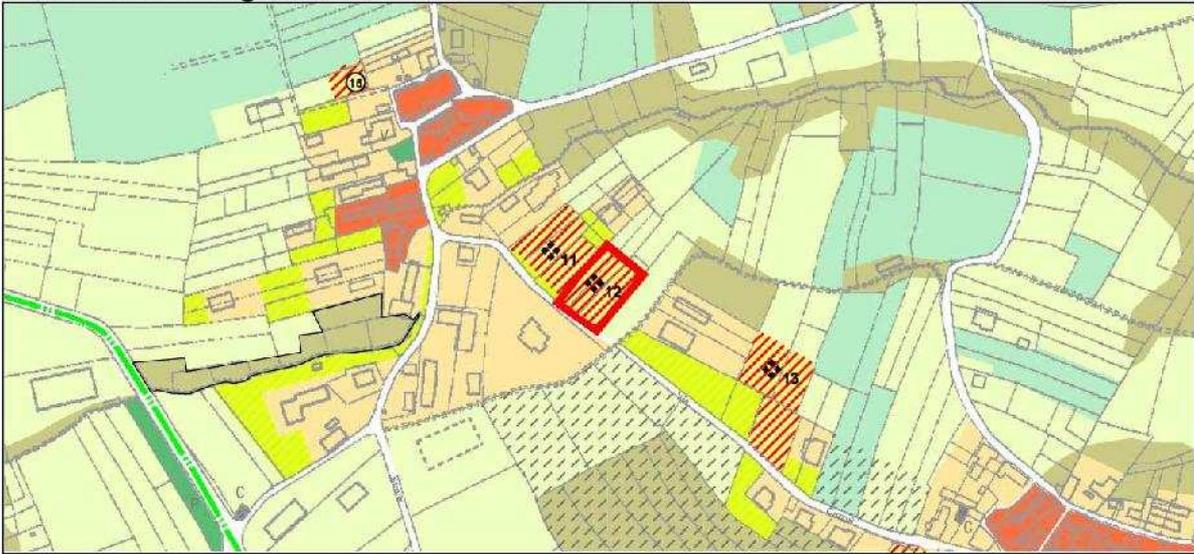
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1 (convenzione)

numerazione cartografica 12



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Conglomerati di Cassano Spinola*; si tratta prevalentemente di conglomerati ed arenarie intercalati ad arenarie, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza, nella porzione mediana di un versante rivolto a nordovest alla quota di circa 190 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a debole pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

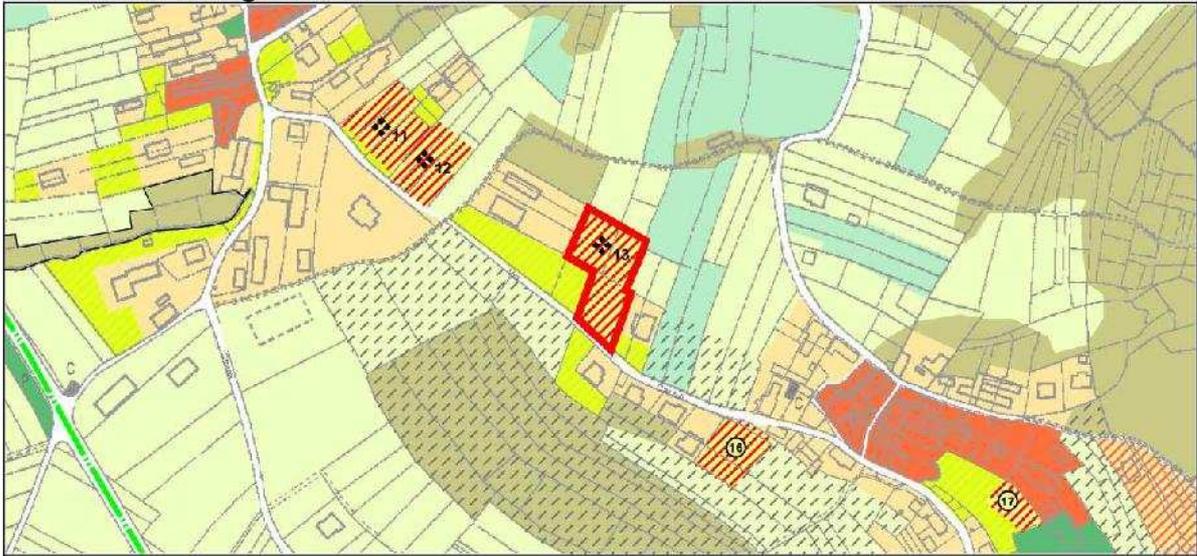
INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 2** che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

AREE RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C1 (convenzione)

numerazione cartografica 13



CLASSE D'IDONEITA':

Classe 1 e classe 2 (ex Circolare P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96), della suddivisione operata sulla carta di sintesi; nell'allegato geologico 7 "Norme di attuazione di carattere geologico tecnico" sono riportate per esteso le norme che la regolano.

MICROZONA IN PROSPETTIVA SISMICA:

Zona 3 della suddivisione operata sulla carta delle microzone omogenee, nell'allegato geologico 6 "Relazione sismica" sono riportate per esteso le caratteristiche delle zone.

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Dall'esame della cartografia geologica prodotta per le "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del territorio comunale", e dal sopralluogo effettuato, si rileva che in corrispondenza dell'area i terreni sono costituiti dalla successione riferibile alla formazione denominata *Conglomerati di Cassano Spinola*; si tratta prevalentemente di conglomerati ed arenarie intercalati ad arenarie, l'alterazione superficiale risulta molto ridotta.

I terreni presentano permeabilità bassa in superficie e risultano praticamente impermeabili in profondità, non è presente una falda superficiale.

L'area si sviluppa in una zona a debole pendenza, nella porzione mediana di un versante rivolto a nordovest alla quota di circa 200 m slm.

Per quanto riguarda le condizioni di stabilità, la morfologia a moderata pendenza e la presenza del substrato subaffiorante riducono la possibilità di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo sia di fenomeni di intensa erosione superficiale, inoltre l'area non risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto non sono presenti corsi d'acqua, anche a carattere minore che possano interferire con il sito.

INDICAZIONI

Si riportano, di seguito, alcune indicazioni specifiche per l'area oggetto di variante che integrano le norme generali della **classe 1** e della **classe 2** che andranno osservate per il buon inserimento di quanto previsto dal progetto nella situazione idrogeologica locale.

- L'intervento in progetto dovrà essere in accordo con i risultati delle indagini geognostiche e delle verifiche geotecniche secondo quanto disposto dalla normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del C.S. LL.PP).
- Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni.
- Qualora dovessero essere realizzate opere di contenimento e sostegno dovranno essere eseguite adeguate verifiche di stabilità del pendio.

TITOLO I	: DISPOSIZIONI GENERALI		
CAPO I	: GENERALITA'	pag.	1
Articolo 1	Finalità e contenuto del PRGC	pag.	1
Articolo 2	Funzioni delle Norme Tecniche di Attuazione	pag.	1
Articolo 3	Attività in corso	pag.	2
Articolo 4	Elaborati della Variante Strutturale al PRGC	pag.	2
TITOLO II	: ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO		
CAPO I	: STRUMENTI DI ATTUAZIONE	pag.	3
Articolo 5	Modalità di attuazione del PRGC	pag.	3
Articolo 6	Definizione degli interventi edilizi	pag.	3
Articolo 7	Attività edilizia libera	pag.	3
Articolo 8	Permesso di Costruire	pag.	3
Articolo 9	Segnalazione Certificata di Inizio Attività	pag.	4
Articolo 10	Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire	pag.	4
Articolo 11	Condizioni che disciplinano la Denuncia di Inizio Attività	pag.	5
Articolo 12	Condizioni che disciplinano la Segnalazione Certificata di Inizio Attività	pag.	6
Articolo 13	Convenzioni	pag.	6
CAPO II	: PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	pag.	6
Articolo 14	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	pag.	6
Articolo 15	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	7
TITOLO III	: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO		
CAPO I	: DEFINIZIONI	pag.	9
Articolo 16	Zone e sottozone	pag.	9
Articolo 17	Zone di insediamento attività commerciali al dettaglio	pag.	12
CAPO II	: AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	pag.	13
Articolo 18	Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	pag.	13
Articolo 19	Aree destinate alla mobilità	pag.	14
Articolo 19.1	Viabilità Veicolare	pag.	15
Articolo 19.2	Viabilità ciclabile	pag.	16
Articolo 19.3	Impianti a supporto viabilità veicolare	pag.	17
Articolo 20	Aree per installazione di impianti di telefonia	pag.	17
CAPO III	: AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	pag.	17
Articolo 21	Destinazione d'uso delle aree prevalentemente residenziali	pag.	17
Articolo 22	Aree di interesse storico A	pag.	18
Articolo 23	Aree residenziali edificate B1	pag.	20
Articolo 24	Aree residenziali in fase di realizzazione B2	pag.	22
Articolo 25	Aree residenziali inedificate di completamento C1	pag.	22
Articolo 26	Aree residenziali di nuovo impianto C2	pag.	24
CAPO IV	: AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	pag.	25
Articolo 27	Usi industriali ed artigianali	pag.	25
Articolo 28	Aree ed edifici industriali ed artigianali che si confermano D1	pag.	27
Articolo 29	Aree ed edifici industriali ed artigianali di completamento D2	pag.	28
CAPO V	: AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALISTICHE	pag.	30
Articolo 30	Aree per la produzione di acque minerali che si confermano D3	pag.	30

Articolo 31	Aree per installazione impianti da fonti rinnovabili	pag.	30
Articolo 32	Aree per attività estrattive e discariche	pag.	31
CAPO VI	: AREE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE	pag.	31
Articolo 33	Destinazione d'uso delle aree prevalentemente turistico-ricettive	pag.	31
Articolo 34	Aree turistico-ludico-ricreative TR1	pag.	32
Articolo 35	Aree turistico-ricettive TR2	pag.	32
Articolo 36	Aree turistico-ricettive-residenziali in fase di realizzazione TR3	pag.	32
Articolo 37	Aree turistico-ricettive-residenziali di nuovo impianto TR4	pag.	33
CAPO VII:	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	pag.	33
Articolo 38	Aree per attività agricole	pag.	34
Articolo 38.1	Colture legnose specializzate E1	pag.	37
Articolo 38.2	Seminativo prato E2	pag.	38
Articolo 38.3	Zone boscate E3	pag.	38
Articolo 38.4	Aree di salvaguardia ambientale E4	pag.	39
Articolo 39	Aree di rispetto	pag.	39
Articolo 39.1	Corsi d'acqua e laghi	pag.	39
Articolo 39.2	Nastri ed incroci stradali	pag.	39
Articolo 39.3	Aree cimiteriali	pag.	39
Articolo 39.4	Opere presa acquedotti	pag.	40
Articolo 39.5	Aree di protezione assoluta e di salvaguardia pozzi e sorgenti	pag.	40
Articolo 39.6	Elettrodotti	pag.	41
Articolo 39.7	Aree a verde privato	pag.	41
TITOLO IV	: NORME PARTICOLARI		
CAPO I	: VINCOLI	pag.	42
Articolo 40	Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio ECC	pag.	42
Articolo 41	Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio ENC	pag.	42
Articolo 42	Architetture e manufatti di tutela visiva	pag.	42
Articolo 43	Percorsi di interesse storico urbano e paesaggistico	pag.	43
Articolo 44	Ingressi urbani	pag.	43
Articolo 45	Aree ed edifici a vincolo paesistico monumentale	pag.	43
Articolo 46	Aree a rischio archeologico	pag.	45
Articolo 47	Aree a vincolo idrogeologico	pag.	45
Articolo 48	Classificazione sismica del territorio comunale	pag.	45
Articolo 49	Classificazione acustica del territorio comunale	pag.	46
Articolo 50	Insedimenti commerciali	pag.	46
Articolo 51	Insedimenti industriali-artigianali	pag.	46
CAPO II	: TIPI DI INTERVENTO	pag.	47
Articolo 52	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	47
Articolo 53	Norme particolari per le aree e gli edifici di interesse storico-ambientale	pag.	47
Articolo 54	Tipi di intervento	pag.	48
Articolo 55	Interventi edilizi di nuova costruzione	pag.	48
Articolo 56	Ampliamento di edifici esistenti	pag.	49
Articolo 57	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	pag.	49
Articolo 58	Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso di zona	pag.	49
Articolo 59	Autorimesse	pag.	50
Articolo 60	Pertinenze	pag.	51
Articolo 61	Cambio di destinazione d'uso a fini residenziali	pag.	52

CAPO III	: PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO	pag.	53
Articolo 62	Considerazioni di carattere generale	pag.	53
Articolo 62.1	Normativa geologica Classe I	pag.	53
Articolo 62.2	Normativa geologica Classe II	pag.	54
Articolo 62.3	Normativa geologica Classe III	pag.	56
Articolo 62.3.1	Normativa geologica Classe III indifferenziata	pag.	57
Articolo 62.3.2	Normativa geologica Classe IIIA	pag.	58
Articolo 62.3.3	Normativa geologica Classe IIIB	pag.	59
Articolo 62.4	Norme particolari	pag.	63
Articolo 62.4.1	Tutela del territorio collinare	pag.	63
Articolo 62.4.2	Attività estrattive	pag.	64
Articolo 62.4.3	Tutela delle risorse idropotabili	pag.	64
Articolo 62.4.4	Scarichi non collegati a fognatura	pag.	65
Articolo 62.5	Corsi d'acqua	pag.	65
Articolo 62.5.1	Generalità	pag.	65
Articolo 62.5.2	Vincoli di cui al testo unico di polizia idraulica	pag.	66
Articolo 62.5.3	Vincoli di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.	pag.	66
Articolo 62.5.4	Vincoli di cui al D.Lgs 490/99	pag.	66
Articolo 62.6	Interventi di riassetto territoriale	pag.	66
Articolo 62.6.1	Generalità	pag.	66
Articolo 62.6.2	Tipologia degli interventi di riassetto	pag.	67
Articolo 62.6.3	Schema di cronoprogramma	pag.	69
Articolo 62.6.4	Articolazione della classe IIIb	pag.	69
articolo 62.6.5	Classe IIIb a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio	pag.	70
TITOLO V	: NORME FINALI		
Articolo 63	Deroghe	pag.	71
SCHEDE AMBITI SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO		pag.	72
SCHEDE CON CARATTERI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI ED IDROGEOLOGICI DI AREE DI NUOVO INSERIMENTO SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE (la numerazione ne consente l'individuazione sulle tavole di Piano)		pag.	129