

COMUNE DI CALAMANDRANA

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ASTI

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Adeguato ai pareri della Provincia di Asti e dell'organo tecnico in merito alla
verifica di Assoggettabilità alla VAS e alle controdeduzioni alle osservazioni
ricevute

Oggetto:

Schede di sintesi normativa

Luglio 2025

IL SINDACO:

Giuseppina Lovisolo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Geom. Salvatore Bevilacqua

SEGRETARIO COMUNALE:

Dott. Nicola Tolloi

IL PROGETTISTA:

Arch. Ezio Bardini

Via Angelo Brofferio,100

14100 – Asti

Tel. 0141530204

info@bardiniassociati.com

ADOTTATA CON D.C.C. n°: 4 del 18/03/2025
APPROVATA CON D.C.C. n°: 15 del 29/07/2025

entrata in vigore il 11/09/2025 con la pubblicazione sul B.U.R.P. n. 37 del 11/09/2025

Nota introduttiva

Le tabelle che seguono rappresentano una riedizione delle schede di sintesi normativa che si è resa necessaria al fine di consentire una lettura agevole e omogenea, così come deriva dai mutamenti apportati. Si fa presente che tali mutamenti in molti casi hanno riguardato unicamente correzioni marginali (aggiornamenti dello stato di fatto, correzioni limitate dei perimetri di zona, ecc.) mentre in alcuni casi le variazioni sono state consequenziali alle scelte della variante e vengono evidenziate nelle modalità di seguito specificate.

Le parole scritte in *corsivo* rappresentano le parti di testo aggiunto con la presente edizione.

Le barrature laterali evidenziano le parti variate.

Il testo di **colore rosso grassetto** rappresenta le modificazioni introdotte a seguito della presente Variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Il testo di **colore blu grassetto** rappresenta le modificazioni introdotte a seguito dei pareri della Provincia di Asti e dell'organo tecnico in merito alla verifica di Assoggettabilità alla VAS e alle controdeduzioni alle osservazioni ricevute

Unità di C.S.

1.1

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 225
- **Volumetria edificata (V)** mc 850
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** linea su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d,e,f**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibilità di riconversione totale del rustico a residenza al primo piano.

Destinazione del P.T. a commercio o ad annessi alla residenza con possibilità di copertura del cortile verso il muro di sostegno esistente.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

1.2

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq -
- **Volumetria edificata (V)** mc -
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** edificio speciale
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Tutela architettonica del complesso e delle facciate verso spazi pubblici.

Destinazione ad attrezzature di interesse comune-edificio per il culto.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

2.1

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 616
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.400
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** isolata e linea
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d,e,f**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibilità di ristrutturazione con riconversione a residenza del corpo "B" (rustico), limitatamente al primo piano con mantenimento del P.T. ad annessi alla residenza.

Riordino delle facciate su spazi pubblici.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

2.2

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 800
- **Volumetria edificata (V)** mc 2.330
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** linea su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d,e,f** (corpo A); **a,b,c,d,e** (corpo B-C); **a,b,c** (corpo D).
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Trattamento di tutela e riordino delle facciate su strada come indicato in carta (P5).

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.**2.3**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 843
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.170
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** linea su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c** (corpo A); **a,b,c,d,e,f** (corpo B)
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Tutela della facciata su strada del corpo "B".

Manutenzione del corpo "A" con demolizione del tetto attuale mansardato, riordino delle facciate con uso di materiali e forma secondo le prescrizioni art.13 N.T.A. per il C.S..

Mantenimento a verde privato dell'area di pertinenza.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.**2.4**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 226
- **Volumetria edificata (V)** mc 660
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** linea su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Riordino facciata su strada per adeguamento a materiali e forme come previsto all'art.13 N.T.A. per il C.S..

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

3.1

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 195
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.584
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** linea su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d,e**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Destinazione ad attrezzature di interesse generale anche di iniziativa privata convenzionata.

Tutela della facciata su piazza.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

3.2

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 706
- **Volumetria edificata (V)** mc 2.750
- **Volumetria edificabile (V)** -
- **Tipologia ammessa** corte
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c** (corpo B,E,F); **a,b,h** (corpo A); **a,b,c,d,e,f** (corpi C,D)
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibilità di conversione del rustico a residenza limitatamente al piano primo del corpo "C" congiuntamente ad interventi di riordino delle facciate verso il cortile con demolizione delle attuali tettoie.

Tutela androne su strada.

Possibile la demolizione del corpo "A" a magazzino con edificazione di nuovo corpo ad uso commerciale. Un piano f.t. con tetto a terrazza praticabile all'uso pubblico e fronte sul vicolo S.Maria di altezza massima f.t. della costruzione (H) m 3,00.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.**3.3**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 82
- **Volumetria edificata (V)** mc 60
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** linea su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punto **g**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Demolizione del basso fabbricato contro muro di sostegno con attrezzatura dell'area ad arredo urbano di uso pubblico anche in connessione con la terrazza dell'unità 3.2 (corpo A)

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.**3.4**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 680
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.663
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** corte e linea
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d,e,f** (corpo A); **a,b,c,d,e** (corpo C) **a,b,c** (corpo B e D)
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibile riconversione a commercio del corpo "A" con formazione di terrazza praticabile all'uso pubblico. In alternativa possibile la sopraelevazione di un piano del corpo "A" a residenza.

In entrambi i casi obbligo di mantenimento all'uso pubblico dello spazio antistante. È inoltre sempre ammessa la riconversione a commercio dei piani terra prospicienti lo spazio ad uso pubblico.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

4.1

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 1.134
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.153
- **Volumetria edificabile (V)** -
- **Tipologia ammessa** linea su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punto **h** (corpo A); **a,b,c,d,e,f** (corpo B)
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibilità di demolizione dei corpi rustici e delle tettoie lungo la strada e ricostruzione del corpo edilizio a destinazione residenziale in continuità tipologica, di fili edilizi e di altezze massime con gli edifici su strada esistenti.

Costruire contestualmente possibile di corpo ad un piano con terrazzo praticabile ad uso pubblico accessibile alla quota dalla via maestra, consentendo un passaggio pedonale di uso pubblico verso l'unità 4.3.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

4.2

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 400
- **Volumetria edificata (V)** mc -
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** -
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,i** per strutture esistenti di pertinenza degli immobili nell'unità 4.4
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Area di pertinenza collegata funzionalmente con l'unità 4.4 in cui sono ammesse nuove strutture, a un solo piano f.t. a servizio delle attività all'aperto private, sino a un massimo di 60 mq di superficie coperta (Sf), e nell'ambito di progetto unitario dei fronti esistenti.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Corpo "A" Nuova costruzione ad un piano f.t. verso nord lungo area libera e due piani verso valle. L'area verso nord andrà mantenuta libera e su di essa potranno essere praticati accessi pedonali e carrai. Il filo edilizio verso nord del corpo "A" dovrà essere allineato con il corpo "B" adiacente e sarà con esso omogeneo per materiali, tipo e ritmo delle aperture.

Corpo "B" Ristrutturazioni tipo B e tutela parti voltate con cura di omogeneità con nuovo corpo "A".

Unità di C.S.

4.3

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 1.240
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.525
- **Volumetria edificabile (V)** -
- **Tipologia ammessa** corte
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d** (corpo A e B)
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Interventi di manutenzione su fabbricati esistenti con riordino degli affacci e delle pertinenze. Nell'ambito di progetto unitario e nel rispetto dell'art.13 delle N.T.A. sono ammesse nuove strutture, a un solo piano f.t. a servizio delle attività all'aperto private, sino a un massimo di 30 mq di superficie coperta (Sc). È ammessa la riconversione delle porzioni a rustico del corpo B interno con interventi di ristrutturazione edilizia.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

4.4

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 695
- **Volumetria edificata (V)** mc 690
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** stecca
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d,e,f**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Interventi sul fabbricato con riordino degli affacci e delle pertinenze. Sono ammesse nuove strutture, a un solo piano f.t. al servizio delle attività all'aperto private, sino ad un massimo di 30 mq di superficie coperta (Sc).

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

4.5

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 684
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.100
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** stecca
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d,e,f**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Ristrutturazione pesante con possibilità di riconversione a residenza anche a carattere temporaneo dei rustici in continuità tipologica con il civile secondo le specifiche prescrizioni delle N.T.A..

In caso di mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, possibilità di edificazione di attrezzature al servizio dell'attività agricola, con esclusione di stalle, nelle aree di pertinenza secondo i requisiti normativi delle aree agricole.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

5.1

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 3.500
- **Volumetria edificata (V)** mc 8.700
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** edificio speciale (*Vincolato ai sensi L.1089/39*)
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10, punti **a,b,c,d**

- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso da residenza a terziario, commerciale e ricettivo nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera unità con individuazione di parcheggio ad uso pubblico anche al di fuori dell'unità in luogo facilmente fruibile e in misura pari ad almeno il 100% della superficie *utile netta (Sun)* oggetto dell'intervento.

Tutela architettonica del complesso.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.**5.2**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 10.500
- **Volumetria edificata (V)** mc -
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** area privata di interesse pubblico
- **Interventi ammessi** manutenzione dello stato dei luoghi, non edificabile
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Area verde attrezzata privata, convenzionata con l'uso pubblico. Sono ammessi manifestazioni di interesse pubblico in periodi prefissati, ponendo attenzione a garantire l'accessibilità pedonale e precisando da parte dell'Amministrazione comunale, le tipologie delle attrezzature a carattere temporaneo che serviranno per le manifestazioni stesse.

Obbligo di mantenimento delle alberature esistenti con tutela del valore paesaggistico dell'area.

Sono esclusi movimenti di terra che mutino l'assetto attuale dei luoghi.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.**6.1**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 663
- **Volumetria edificata (V)** mc 1375
- **Volumetria edificabile (V)** -
- **Tipologia ammessa** stecca
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c,d,e,f,h,i**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibile ricostruzione a 3 *piani (Np)* rispetto alla quota del cortile, con larghezza di manica sino a m.10,00 e possibile mantenimento del filo edilizio attuale verso la strada.

Destinazione residenziale limitata ai volumi completamente f.t..

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Nell'ambito individuato con apposito simbolo (◆ in cartografia di PRG (P1 e P5) ai sensi e con i contenuti della L.R. 16/18 è ammesso l'intervento di "ristrutturazione edilizia con ampliamento" per residenza e accessori.

Unità di C.S.

6.2

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 832
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.681
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** corte
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c,d** (corpo A); **a,b,c,d,e,f, h** (corpi B e C)

- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibile riconversione da rustico a residenza in continuità tipologica con il civile.

In intervento congiunto sul corpo "A" e sul corpo "D" é ammessa la demolizione e la ricostruzione anche in posizione diversa senza aumento della superficie coperta attuale (Sc) (nell'ambito dell'unità d'intervento).

Altri rustici non in continuità con il civile possono essere recuperati unicamente per accessori alla residenza.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

6.3

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 70
- **Volumetria edificata (V)** mc 297
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** su strada
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c,d**

- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

È ammesso l'accorpamento con corpo "A" e "D" dell'unità 6.2.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

6.5

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 629
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.400
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** stecca
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c,d,e**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibilità di conversione totale da residenza ad attrezzature di interesse comune in iniziativa privata.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

L = questo è ammesso unicamente "una-tantum" e per esigenze di adeguamento igienicofunzionale di edifici esistenti, con una S.U.L. massima di mq.15 e con una distanza da spazi pubblici definiti in base alle esigenze dell'A.C.

Unità di C.S.

6.6

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 640
- **Volumetria edificata (V)** mc 1.100
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** isolata
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Unità di C.S.

6.7

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 319
- **Volumetria edificata (V)** mc 618
- **Volumetria edificabile (V)** mc -
- **Tipologia ammessa** edificio speciale
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c,d** sul corpo principale; **a,b,g,h** sul corpo aggiunto

- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Chiesa di San Sebastiano - attrezzatura per il culto con annesso corpo anomalo di servizio. Possibilità di riconversione anche parziale per destinazione di interesse comune e per il tempo libero anche di iniziativa privata con riordino dei corpi aggiunti anomali.

Tutela architettonica del complesso e delle facciate verso spazi pubblici.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Area di P.R.G.

RR1

Località

concentrico - Via Roma e Via Pian Torrione

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 1.500
- **Volumetria totale esistente (V)** mc 1.250
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente** mc/mq 0,83
- **Superficie lotti liberi** mq -
- **Nuova volumetria edificabile di cui:** mc 560
- **Volumetria residenziale (V)** mc 360
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If)** mc/mq 1,50
- **Tipologia edilizia ammessa** in linea
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 fino alla lettera **h** con Permesso di Costruire per interventi alla lettera **m** obbligo di P.d.R.
- **Rapporto copertura (Rc)** mq/mq 0,50
- **Altezza massima costruzione (H)** m 7,50
- **Numero massimo dei piani (Np)** 2
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Distanza da strade (Ds)** allineamenti prevalenti con edifici esistenti
- **Note**

Possibilità di ricostruzione con aumento del volume totale attuale.

Contestualmente agli interventi di ricostruzione, formazione di parcheggio di uso pubblico di almeno 200 mq anche in diversa posizione di quello individuato in carta di P.R.G. (P2).

Area di P.R.G.**Località****RR2****concentrico - Via Roma**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 3.650
- **Volumetria totale esistente (V)** mc 4.500
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente** mc/mq 1,23
- **Superficie lotti liberi** mq -
- **Nuova volumetria edificabile totale** mc 1.300
- di cui:
- **Volumetria residenziale (V)** -
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If)** mc/mq 1,58
- **Tipologia edilizia ammessa** in linea su strade anche ad angolo
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 fino alla lettera **f** con Permesso di Costruire con possibile riconversione totale dei rustici a residenza e terziario.
- **Rapporto copertura (Rc)** mq/mq 0,50
- **Altezza massima costruzione (H)** m 10,50
- **Numero massimo dei piani (Np)** 3
- **Distanza da confini (Dc)** non inferiore all'attuale
- **Distanza da strade (Ds)** non inferiore all'attuale
- **Note**

Negli interventi si dovrà garantire la tutela degli elementi architettonici tipici delle facciate degli edifici identificati in carta di P.R.G. (P2) con la lettera A

Area di P.R.G.**Località****RR3****concentrico**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 6.050
- **Volumetria totale esistente (V)** mc 4.000
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente** mc/mq 0,66
- **Superficie lotti liberi** mq
- **Tipologia ammessa** a schiera e isolate
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 fino alla lettera **h** con Permesso di Costruire
- **Rapporto copertura (Rc)** mq/mq 0,30
- **Altezza massima costruzione (H)** m 10,50
- **Numero massimo dei piani (Np)** 3
- **Distanza da confini (Dc)** (vedi note)
- **Distanza da strade (Ds)** non inferiore all'attuale
- **Note**

In relazione ai condizionamenti dovuti alla presenza del Rio Garbazzola, tutti gli interventi dovranno seguire le seguenti prescrizioni esecutive

- distanza di rispetto così come definita al punto 3) art.17 delle N.T.A. dal Rio Garbazzola;
- divieto di realizzazione di locali situati al di sotto della linea di spiccato delle costruzioni;
- divieto di realizzazione di nuovi locali destinati alla residenza al piano terreno;
- obbligo di realizzazione degli impianti tecnologici (centrali termiche, quadri comando elettrici,ecc.) a livelli completamente f.t. o ai piani superiori, previa verifica delle norme di settore con gli enti preposti all'erogazione del servizio.

È ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti, nel caso di esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli stessi, con contestuale dismissione dell'uso residenziale della corrispondente superficie utile lorda (Sul) posta al piano terreno.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Area di P.R.G.

RR4

Località

Valle San Giovanni

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 6.170
- **Volumetria totale esistente (V)** mc 4.600
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente** mc/mq 0,74
- **Superficie lotti liberi** mq -
- **Nuova volumetria edificabile totale** mc 1.500
- di cui:
 - **Volumetria residenziale (V)** mc 1.200
 - **Indice di densità edilizia fondiaria (If)** mc/mq 1,00
 - **Tipologia ammessa** a schiera, a stecca
 - **Interventi ammessi** fino alla lettera **f** con Permesso di Costruire, fino alla lettera **m** in P.d.R.
- **Rapporto copertura (Rc)** mq/mq 0,50
- **Altezza massima costruzione (H)** m 10,50
- **Numero massimo dei piani (Np)** 3
- **Distanza da confini (Dc)** non inferiore all'attuale
- **Distanza da strade (Ds)** non inferiore all'attuale
- **Note**

Con Permesso di Costruire, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B con riconversione dei rustici in continuità con la residenza e con adeguamento delle altezze interne.

Area di P.R.G.

Ba

Località

concentrico**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- **Superficie fondiaria**
- **edificata (Sf)** mq ~~446.600~~ **120.275**
- **Volumetria esistente (V)** mc 82.634
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente** mc/mq 0,70

PARAMETRI DI PROGETTO

- **Superficie libera edificabile** mq 2.600
- **Volumetria prevista (su lotti liberi) (V)** mc 2.600
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If)** mc/mq 1,00
- **Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)** mq/mq 0,30
- **Numero massimo dei piani (Np)** 2
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 5,00 o fili edilizi esistenti su strada
- **Distanza da strade private (Ds)** m 5,00 o fili edilizi esistenti su strada
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Superficie fondiaria totale (Sf) (esistente + progetto)** mq 115.250
- **Volumetria totale prevista (V) (esistente + progetto)** mc 85.234
- **Tipologia edilizia ammessa** in linea su strada e isolata
- **Interventi ammessi** punti **a, b, c, d, e, f, g, h, i, e** di cui alle N.T.A. art.10; punto **m** in Piano Esecutivo esteso almeno a mq 5.000 di superficie fondiaria (Sf)

- **Note**

Nell'ambito di Piano Esecutivo, con confini identificati in carta di P.R.G. (P2), è ammesso l'ampliamento delle funzioni ricettive, commerciali e per il tempo libero esistenti o preesistenti da riconvertire fino ad un massimo di mq 1.000 di superficie utile netta (Sun) con distanza dai confini privati (Dc) di 5,00 e con dismissione di aree a parcheggio almeno pari alla superficie utile netta (Sun) dell'attività.

Fatte salve le previsioni suddette, in tale area sono ammesse inoltre le funzioni residenziali proprie della zona Ba, anche per riconversione di strutture esistenti.

Il parcheggio identificato con Fd16 è da intendersi come area privata di uso pubblico al servizio di attività commerciale e di ristorazione esistente.

Per i nuovi interventi su lotti liberi, obbligo di dismissione delle aree per viabilità e servizi identificati in carta, con particolare riferimento alla nuova strada di collegamento tra Viale Moraglio e Via Stazione.

È inoltre prevista la monetizzazione dei servizi di standard, all'atto della Permesso di Costruire, per tali lotti.

Per nuovi interventi lungo la confluenza dei Rii Garbazzola e Valle Chiozze, obbligo di mantenere una fascia di rispetto così come definita al punto 3) art.17 delle N.T.A., secondo le previsioni dello studio geologico-tecnico allegato al P.R.G..

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Nell'ambito identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (*1) sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica tramite Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa anche privata o Permesso di Costruire Convenzionato con le seguenti note specifiche

Volumetria complessiva in progetto (V)	mc 5.500
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq 2,00
Numero massimo dei piani (Np)	4 verso spazi pubblici (piazza e via Roma)
Rapporto di copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq 0,40
Distanza da confini privati (Dc)	m 5,00 (fatti salvi gli allineamenti previsti nello schema planimetrico)
Distanza da strade pubbliche (Ds)	(vedi allineamenti previsti dallo schema planimetrico)
Tipologie edilizie ammesse	case in linea su spazio pubblico
Destinazioni d'uso	residenza terziario /commerciale turistico /ricettivo

In relazione ai contenuti e allo schema planimetrico allegato l'intervento dovrà rispettare i seguenti obiettivi e previsioni particolari:

- Il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato è ammesso in caso di mantenimento di tutte le prescrizioni generali e particolari della presente scheda e dello schema planimetrico allegato
- Gli interventi dovranno garantire gli spazi pubblici e d'uso pubblico previsti nello schema planimetrico
- Congiuntamente al progetto di dettaglio a livello di Permesso di Costruire dovrà essere allegato e approvato dal Comune progetto esecutivo della sistemazione di superficie (marciapiedi, parcheggi, piazze pedonali in genere) e del sistema del verde (alberature, siepi) e dell'arredo urbano (illuminazione pubblica, arredi fissi).
- In particolare dovranno essere garantiti percorso veicolare e pedonale di collegamento tra la via Roma e l'area Ca2, idoneo percorso pedonale di collegamento tra la piazza e l'area Ca2, idoneo percorso pedonale lungo la via Roma.
- Tutti gli interventi dovranno essere coordinati con quelli di iniziativa pubblica di riqualificazione degli spazi pubblici della zona.
- Indipendentemente dall'attuazione degli interventi privati previsti dal P.R.G., il Comune potrà richiedere entro sei mesi dalla vigenza delle presenti prescrizioni, la dismissione delle aree pubbliche e la messa a disposizione delle aree di uso pubblico.
- Entro la stessa data il Comune potrà richiedere l'anticipazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla riqualificazione degli spazi pubblici e/o di uso pubblico con particolare riferimento alla Piazza e ai percorsi pedonali.
- In ogni caso l'agibilità di qualsiasi intervento privato sarà condizionata alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto Esecutivo contestuale al Permesso di Costruire.
- Le nuove costruzioni dovranno essere armonizzate nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici del contesto che costituiscono matrice ambientale; essi così dovranno inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano rispettandone le caratteristiche peculiari.
- Nel progetto di dettaglio dovranno essere chiaramente risolti tutti i fronti degli edifici sia verso spazi pubblici che privati anche in confronto al progetto planivolumetrico dei percorsi veicolari e privati per quanto riguarda eventuali muri di contenimento, scarpate, dislivelli, ecc. Sono comunque esclusi nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico.
- Il Comune potrà richiedere prescrizioni specifiche in relazione alle esigenze di qualificazione degli spazi pubblici e delle attività commerciali del concentrico.

I fronti prospicienti la via Roma e la Piazza ispirandosi agli elementi della tradizione caratteristica locale dovranno essere articolati in volumi tra di loro riconoscibili anche ricorrendo ad interruzioni nel fronte edilizio e a diversi allineamenti in altezza.

Per il fronte verso la zona Ca2 dovrà essere curato l'attacco a terra, con materiali, colorazioni e bucature omogenee con quelle degli altri fronti, indipendentemente dalle destinazioni d'uso dei locali.

Gli ingressi veicolari ai piani seminterrati non potranno avvenire lungo i lati su via Roma e su Piazza. In ogni caso tali ingressi e le eventuali chiusure di autorimesse dovranno essere concentrate per posizione e realizzate con utilizzo di materiale in modo da rendere l'intervento trascurabile e mimetico con l'ambiente.

Lungo tale fronte dovrà comunque essere prevista una quinta a verde con alberature di alto fusto.

- È consentita la realizzazione di spazi per parcheggi privati in locali interrati anche sottostanti ad aree pubbliche e/o di uso pubblico, a condizione che siano mantenute le caratteristiche della sistemazione di superficie di tali spazi secondo le prescrizioni e le esigenze dell'uso pubblico a cui sono destinate.
- In caso di previsione di spazi a porticato essi dovranno avere andamento organico su tutto il fronte lungo la Piazza e risvoltare almeno sull'angolo prospiciente la via Roma. Tali portici d'uso pubblico dovranno avere profondità media di m 3,00 e potranno discostarsi dal filo edilizio previsto in arretramento o avanzamento per m 1,50.
- In particolare il fronte di attacco a terra dell'edificio per tutto il suo sviluppo lineare dovrà essere oggetto di progetto di dettaglio coordinato ed unitario per tipologie, materiali e colorazioni sui seguenti elementi vetrine, illuminazione, insegne e targhe, tendaggi, dehors, eventuali altri elementi decorativi.
- Il Comune in sede di esame del progetto edilizio, per esigenze di qualificazione degli spazi pubblici, potrà prescrivere con opportuna motivazione ulteriori elementi architettonici, tipologici e morfologici per l'ottenimento di specifici risultati di inserimento ambientale. Tali prescrizioni così come quelle di carattere qualitativo previste nelle presenti note prevalgono sulla capacità edificatoria massima e sul numero di piani massimo dei piani (Np).
- Nell'ambito identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (*2), gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono ammessi con incremento della volumetria complessiva in progetto di 500 mc.
Contestualmente a tale incremento volumetrico dovrà essere realizzata idonea sistemazione dell'incrocio stradale tra via Roma e Via Stazione con nuovo percorso pedonale lungo Via Roma.
- Nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa anche privata o con Permesso di Costruire Convenzionato, in cui sia prevista la realizzazione di nuovi spazi pubblici e la riqualificazione di ambiti costituenti interesse generale, il comune potrà consentire un numero di 4 piani (Np) massimo, anche per esigenze di allineamento e costituzione di fili edilizi con edifici preesistenti e/o confronto a spazi pubblici esistenti o di nuova formazione.
- Il Comune potrà sempre richiedere prescrizioni specifiche in relazione alle esigenze di qualificazione degli spazi pubblici e delle attività commerciali del concentrico, con particolare riferimento ai fronti prospicienti la via Roma e agli elementi di carattere tipologico definiti nell'ambito già indicato in carta di P.R.G. (P2) con simbolo (*1).
- Nell'ambito di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso almeno all'intera area Ca3 con le motivazioni e le caratteristiche di cui sopra, potrà essere consentito dal comune il trasporto di volumetria edificabile residenziale dalla zona Ca3 alla zona confinante Ba avente destinazione "a terziario e attività compatibili". In tal caso dovranno comunque essere individuate le aree a standard così come previsto dal P.R.G. vigente.
- Sono comunque fatte salve le normative a carattere sovracomunale del settore commerciale con particolare riferimento ai disposti della L.R. 28/99 e della Deliberazione del Consiglio Regionale n.563-13414 del 29/10/99, come modificato dall'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 347-42514 del 23/12/2003, come ulteriormente modificato dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24/03/2006.

Per gli interventi di nuova costruzione valgono le verifiche e prescrizioni di carattere geologico secondo l'art.17.3 delle N.T.A. e i contenuti specifici delle elaborazioni geologiche allegate.

Negli ambiti definiti come attività confermate ai sensi dell'art.12.8 delle N.T.A. sono previste destinazioni artigianali e di stoccaggio non moleste ed in ogni caso gli interventi devono essere sottoposti a verifiche di dettaglio ai sensi della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale anche per quanto riguarda le immissioni in db definite dalle norme di settore per la classe acustica prevista.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**1A**), mediante Strumento Urbanistico Esecutivo esteso almeno ai confini indicati in cartografia di P.R.G., sono ammessi interventi sino al punto M dell'art.10 delle N.T.A. per la riconversione, con i contenuti dell'articolo 12.8 delle N.T.A., della volumetria attuale a destinazione residenziale, terziaria e commerciale e relativi accessori, con i seguenti parametri edilizi di riferimento.

Numero massimo dei piani (Np) 4 oltre ad eventuale sottotetto

Tipologia edilizia in linea su piazza, a blocco

La destinazione residenziale dovrà essere compresa in 3.000 mq di superficie utile lorda (Sul)

L'intervento dovrà garantire la destinazione a "servizi di interesse comune" (Fb10) indicata nella porzione di edificio confinante.

L'area di pertinenza ferroviaria limitrofa all'intervento, in quanto di disponibilità del Comune, potrà essere utilizzata per l'accessibilità al complesso e per la realizzazione di sistemazione a parcheggio e verde di uso pubblico.

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**1B**), mediante Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato, obbligatoriamente coordinato con intervento in ambito **1A**, con interventi sino al punto H dell'art.10 delle N.T.A. è ammessa la riconversione dell'edificio esistente, con i contenuti dell'articolo 12.8 delle N.T.A., per destinazione residenziale, terziaria e commerciale con garanzia dell'assolvimento dello standard di servizi e con massimo 2 piani (Np).

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi può essere consentita la loro monetizzazione con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**1C**), sono ammessi interventi con Permesso di Costruire sino al punto F dell'art.10 delle N.T.A. con mantenimento delle destinazioni residenziali e accessorie e dei piani attuali.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**1D**), sono ammessi interventi con Permesso di Costruire sino al punto L dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale, terziaria e accessori con massimo 3 piani (Np).

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**2.1B**) con Strumento Urbanistico Esecutivo sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St) mq 10.480

Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,35
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,55
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	3.668
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,45
Numero massimo dei piani (Np)	2	
Distanza da strada pubblica (Ds)	m	6,00 o filo edilizio esistente
Distanza da strada privata (Ds)	m	5,00 o filo edilizio esistente
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa	edifici isolati	

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare sino agli innesti sulla viabilità pubblica esistente e con dotazione delle eventuali idonee aree di manovra, oltre ad autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

Le nuove edificazioni dovranno comunque essere posizionate nelle aree meno acclivi evitando le sostanziali modificazioni della morfologia dei luoghi e negli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere contenute le altezze degli eventuali muri di sostegno (massimo m 1,50 f.t.) verso strada pubblica o comunque visibili da spazio pubblico. Tali muri dovranno avere finiture a intonaco tinteggiato, o muratura a vista, favorendo in alternativa opere di ingegneria naturalistica.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Nell'ambito del P.E.C. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti nell'ambito della convenzione. In ogni caso l'Amministrazione comunale potrà prescrivere, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale dei luoghi, e/o il reperimento di aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare i percorsi dei fossati esistenti, le piantumazioni eventualmente presenti ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo **(2.1C A)** con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato di dimensione minima mq 5.000 di

Superficie territoriale (St), con previsione delle aree per viabilità e servizi di standard, sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St)	mq	11.500
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,30
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,60
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	3.450
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,40
Numero massimo dei piani (Np)		2
Distanza da strada di S.U.E. (Ds)	definita nel S.U.E. unitamente ai fili edilizi	
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa	edifici isolati o in linea	

Nell'ambito del S.U.E. o Permesso di Costruire Convenzionato, anche in connessione alle previsioni urbanizzative dell'area confinante Ca4, ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con le aree adibite ad insediamenti di attività esistenti idonee fasce di mitigazione e filtro a verde.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo **(2.1C B)** con Strumento Urbanistico Esecutivo, con dismissione delle aree per viabilità e servizi di standard, sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St)	mq	5.900
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,30
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,60
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	1.770
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,35
Numero massimo dei piani (Np)		2
Distanza da strada Valle Chiozze (Ds)	m	20,00
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa	edifici isolati	

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente

idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con le aree adibite ad insediamenti di attività esistenti idonee fasce di mitigazione e filtro a verde.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

In lotto libero identificato in cartografia di P.R.G. con apposito simbolo **(2.1C C)** con ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo è ammessa la nuova costruzione residenziale di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori, con dismissione delle aree per servizi identificate in cartografia di P.R.G. e con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St)	mq	3.900
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,30
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	1.170
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,35
Numero massimo dei piani (Np)	2	
Distanza da strade Valle Chiozze (Ds)	m	20,00
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia edilizia ammessa	isolata o in linea	

Nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con le aree adibite ad insediamenti di attività esistenti idonee fasce di mitigazione e filtro a verde.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo **(4A)** con Strumento Urbanistico Esecutivo, riferito almeno alle singole aree identificate in carta con le lettere **(a)**, **(b)**, **(c)** e **(d)** e con possibilità di coinvolgimento delle aree limitrofe per la completa realizzazione di accessibilità e servizi di interesse pubblico, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di cui ai punti H, I, L, M dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con previsione delle aree per servizi e per connessioni identificate in cartografia di P.R.G., con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St) mq 7.380

Indice di densità edilizia territoriale (It)

(per lotti liberi) mc/mq 1,00

Nuova volumetria residenziale (V)

comprensiva della riconversione del

volume preesistente **(C)** pari a mc 2.300 mc 8.500

Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc) mq/mq 0,60

Numero massimo dei piani (Np) 3

Distanza da strada pubblica (Ds) fili edilizi definiti nel S.U.E.

Distanza da confini (Dc) m 5,00

o fili edilizi definiti nel S.U.E e in accordo tra proprietari

Tipologia ammessa

edifici in linea su spazio pubblico

Per l'edificio indicato in cartografia di P.R.G. (P2) con apposito simbolo **(a)** è ammessa la demolizione e ricostruzione con ampliamento funzionale a formare corpo in linea a 3 piani (Np) su spazio pubblico di nuova costituzione in accordo con corpo "b".

Per l'edificio indicato in cartografia di P.R.G. (P2) con apposito simbolo **(b)** è ammesso l'ampliamento funzionale della manica verso spazio pubblico sino a m 11,00 totali e la sopraelevazione sino a piani complessivi 3 f.t. con contestuale ridefinizione ad uso pubblico dello spazio strada.

Per l'ambito indicato in cartografia di P.R.G. (P2) con apposito simbolo **(d)** è prescritto il filo edilizio su spazio pubblico in progetto.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

In ogni caso per tutti gli interventi dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.), oltre a documentazione dello stato dei luoghi esteso ad un intorno significativo per quanto riguarda le connessioni viabili e pedonali e le preesistenze di interesse documentario.

Nell'ambito identificato in cartografia di PRGC (P2) con apposito simbolo **(3A)**, mediante Permesso di costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa edilizia in vigore, è ammessa la nuova edificazione sino a 600mc. per destinazioni residenziali accessorie e compatibili, così come definite dalle NTA del PRGC vigente e dalle normative sovraordinate. Tale volumetria si intende come incremento della volumetria esistente e di quella già prevista per la zona Ba in applicazione delle NTA del PRGC vigente.

Tale volumetria può essere ottenuta anche con demolizione e ricostruzione con diversa forma e posizione del corpo a rustico esistente nell'ambito.

Gli interventi nell'ambito dovranno garantire i seguenti parametri specifici di riferimento:

Indice di densità edilizia fondiaria (If): mc/mq 0,60

Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc): mq/mq 0,40

Numero massimo dei piani (Np): 2

Distanza da strada pubblica (Ds):	m 5,00 o fili edilizi esistenti su strada
Distanza da confini (Dc):	m 5,00
Tipologia ammessa:	in linea, edifici isolati.

Relativamente al presente ambito, qualora vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate e autorizzate, privilegiando gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti ma attraverso idonea viabilità locale.

Relativamente all'area soggetta a Variante al PRG ai sensi dell'art.17 c.5 della L.R. 56/1977 per modifica della previsione di servizi (Fa4) in riferimento al parere della Provincia di Asti e al parere ARPA nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS si evidenziano i seguenti indirizzi attuativi. In riferimento al comma 5.1 dell'art.34 delle Norme di Attuazione del PTP di Asti si prevede:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; fatte salve le esigenze distributive e funzionali nonché il dimensionamento degli standard connessi alla realizzazione e allo svolgimento del servizio

In riferimento al parere ARPA nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità si evidenziano le seguenti buone pratiche utili a migliorare la compatibilità ambientale del progetto:

- gli edifici in progetto o in ristrutturazione rispondano a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico in edilizia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici;
- dovranno essere previsti idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde;
- le nuove aree destinate a parcheggio degli autoveicoli dovranno essere realizzate sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;
- le aree destinate a verde dovrebbero essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera. Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonymus europaeus), ciavardello Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina). Possono, inoltre, essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad esempio il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia).

Per l'ambito identificato in cartografia di PRG con il numero 4 (tav. n. P2) della presente variante valgono le seguenti specificazioni:

- **All'atto della previsione di intervento a seguito della variante approvata saranno specificate le misure compensative connesse con le caratteristiche dell'effettivo intervento che sarà previsto.**
- **in sede di presentazione di pratica edilizia riferita agli interventi di riordino degli spazi esistenti anche con i relativi ampliamenti si prevede:**
 - **la predisposizione di valutazione previsionale di impatto acustico.**
 - **La progettazione e realizzazione una quinta a verde con utilizzo di essente autoctone**

Area di P.R.G.

Ba1

Località

concentrico - Viale Moraglio**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie fondiaria edificata (Sf)	mq	5.500
• Volumetria esistente (V)	mc	2.700
• Densità edilizia esistente	mc/mq	0,50

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie libera edificabile	mq	-
• Volumetria prevista (su lotti liberi) (V)	mc	-
• Densità fondiaria edilizia prevista	pari all'esistente	
• Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,40
• Numero massimo dei piani (Np)	2	
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	5,00 o fili edilizi esistenti su strada
• Distanza da strade private (Ds)	m	5,00 o fili edilizi esistenti su strada
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Tipologia edilizia ammessa	isolata	
• Interventi ammessi	punti a,b,c,d,e,f,g,h,i,l di cui alle N.T.A. art.10	
• Note		

La nuova edificazione di cui al punto i deve riferirsi ad annessi ed accessori alla residenza.

Gli interventi connessi con il recupero dei sottotetti non costituiscono aumento del numero dei piani (Np) massimo, sempre che non in contrasto con la specifica normativa vigente sul recupero di sottotetti.

Area di P.R.G.

Ba2

Località

concentrico - Strada Statale**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- **Superficie fondiaria edificata (Sf)** mq 5.800
- **Volumetria esistente (V)** mc 3.200
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente** mc/mq 0,55

PARAMETRI DI PROGETTO

- **Superficie libera edificabile** mq -
- **Volumetria prevista (su lotti liberi) (V)** mc -
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If)** pari all'esistente
- **Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)** mq/mq 0,40
- **Numero massimo dei piani (Np)** 2
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 10,00 o fili edilizi esistenti verso strada
- **Distanza da strade private (Ds)** m 5,00 o fili edilizi esistenti verso strada
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Tipologia edilizia ammessa** isolata
- **Interventi ammessi** punti **a, b, c, d, e, f, g, h, i, l** di cui all' art.10 delle N.T.A.

- **Note**

La nuova edificazione di cui al punto i deve riferirsi ad annessi ed accessori alla residenza

Per gli interventi di nuova costruzione valgono le verifiche e prescrizioni di carattere geologico secondo l'art.17.3 delle N.T.A. e i contenuti specifici delle elaborazioni geologiche allegate.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**2.1A**), mediante S.U.E. esteso almeno ai confini indicati in cartografia di P.R.G., con il coinvolgimento dell'edificio esistente e del relativo lotto di pertinenza posto verso la Via Roma per il quale è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con riconversione della volumetria esistente, sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui al punto l dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St)	mq	7.000 6.145
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,75
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	1,20
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	5.250 4.608
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,40
Numero massimo dei piani (Np)		3
Distanza da strada pubblica (Ds)	m	6,00 o filo edilizio esistente
Distanza da strada privata (Ds)	m	5,00 o filo edilizio esistente
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa		a schiera, a palazzina

Nel S.U.E. deve essere soddisfatto lo standard di servizi di cui all'art.21 alla L.R. 56/77 s.m.i. e deve essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale sino alla viabilità pubblica esistente.

In particolare dovrà essere realizzata, a carico del proponente di S.U.E., la connessione pedonale pubblica sino al percorso esistente lungo via Roma.

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

Devono inoltre essere garantiti in modo autonomo tutti gli idonei allacciamenti alle reti infrastrutturali sino ai punti di consegna pubblici esistenti.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Le nuove edificazioni dovranno comunque essere posizionate nelle aree meno acclivi evitando le sostanziali modificazioni della morfologia dei luoghi e negli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere contenute le altezze degli eventuali muri di sostegno (massimo m 1,20 f.t.) verso strada pubblica o comunque visibili da spazio pubblico. Tali muri dovranno avere finiture a intonaco tinteggiato, o muratura a vista, favorendo in alternativa opere di ingegneria naturalistica.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Nell'ambito del P.E.C. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti nell'ambito della convenzione. In ogni caso l'Amministrazione comunale potrà prescrivere, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale dei luoghi, e/o il reperimento di aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare i percorsi dei fossati esistenti, le piantumazioni eventualmente presenti ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Area di P.R.G.

Ba3

Località

concentrico - Strada Pian Torrione**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- Superficie fondiaria edificata (Sf) mq 10.610
- Volumetria esistente (V) mc 7.000
- Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente mc/mq 0,70

PARAMETRI DI PROGETTO

- Superficie libera edificabile mq -
- Volumetria prevista (su lotti liberi) (V) mc -
- Indice di densità edilizia fondiaria (If) pari all'esistente
- Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) mq/mq 0,40
- Numero massimo dei piani (Np) 2
- Distanza da strade pubbliche (Ds) m 7,00 o fili edilizi esistenti verso strada
- Distanza da strade private (Ds) m 5,00 o fili edilizi esistenti verso strada
- Distanza da confini (Dc) m 5.00
- Tipologia edilizia ammessa isolata, in linea su strada.
- Interventi ammessi punti **a, b, c, e, g, h, i, l** di cui all' art.10 delle N.T.A.
- Note

La nuova edificazione di cui al punto i deve riferirsi ad annessi ed accessori alla residenza.

Area di P.R.G.

Ba4

Località

concentrico – Strada Statale per Canelli**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- | | | |
|--|-------|--------|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 23.560 |
| • Superficie fondiaria edificata (Sf) | mq | 3.499 |
| • Volumetria esistente (V) | mc | 6.300 |
| • Indice di densità edilizia territoriale (It) esistente | mc/mq | 0,30 |

PARAMETRI DI PROGETTO

- | | | |
|--|---|-------|
| • Superficie libera edificabile | mq | 3.440 |
| • Volumetria residenziale prevista (V) | mc | 1.273 |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) | mc/mq | 0,37 |
| • Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) | mq/mq | 0,40 |
| • Numero massimo dei piani (Np) | 2 | |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 6,00 |
| • Distanza da Strada Statale (Ds) | m | 20,00 |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Superficie fondiaria totale (Sf)
(esistente + progetto) | mq | 6.939 |
| • Volumetria totale prevista (V)
(esistente + progetto) | mc | 7.573 |
| • Tipologia edilizia ammessa | edifici uni/bifamiliari | |
| • Interventi ammessi | punti a, b, c, e, g, h, l, i di cui all' art.10 delle N.T.A. | |
- **Note**

Fatte salve le eventuali indicazioni prescrittive previste nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. per le nuove edificazioni su lotti liberi, previsione di indagini geologico-tecniche con prove penetrometriche in fase di progetto esecutivo al fine di accertare l'eventuale presenza in profondità di orizzonti di limi più comprimibili, al fine del dimensionamento delle opere fondazionali.

Per la porzione più meridionale del lotto sarà inoltre necessario in caso di sbancamenti per la realizzazione di muri di sostegno, effettuare verifiche di stabilità del versante nonché dei fronti di scavo provvisori.

Nell'area segnalata in cartografia di P.R.G. (P2) con specifica retinatura, é ammessa la nuova costruzione di attrezzature di iniziativa privata di interesse generale con superficie copribile massima del 40%. È prevista in tal caso la concentrazione di un unico nuovo accesso sulla Strada Statale. Le nuove edificazioni dovranno comunque garantire il livello minimo di infrastrutturazione a carico dei proponenti, che viene così definito: autonomo allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo smaltimento conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

Nella suddetta area, mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, anche in variante al S.U.E. approvato, esteso almeno ai confini indicati in cartografia di P.R.G. con apposito simbolo (**3A**), è altresì ammessa

la nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori, con dotazione di servizi di standard e con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St)	mq	6.030
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	1,10
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	1,30
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	6.633
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,40
Numero massimo dei piani (Np)	3	
Distanza da strada pubblica(Ds)(SP 592)	filo edilizio esistente	
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa	a palazzina	

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Nell'ambito delle aree per servizi è ammessa la possibilità anche parziale di destinazione a "orti di interesse pubblico e orti scuola"

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

Le nuove edificazioni dovranno comunque essere posizionate nelle aree meno acclivi evitando le sostanziali modificazioni della morfologia dei luoghi e negli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere contenute le altezze degli eventuali muri di sostegno (massimo m 1,50 f.t.) verso strada pubblica o comunque visibili da spazio pubblico. Tali muri dovranno avere finiture a intonaco tinteggiato, o muratura a vista, favorendo in alternativa opere di ingegneria naturalistica.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Nell'ambito del P.E.C. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti nell'ambito della convenzione. In ogni caso l'Amministrazione comunale potrà prescrivere, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale dei luoghi, e/o il reperimento di aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare i percorsi dei fossati esistenti, le piantumazioni eventualmente presenti ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**3B**), mediante Permesso di Costruire Convenzionato in connessione alla parziale demolizione di edificio esistente in conseguenza dell'ampliamento della Strada Provinciale in direzione di Canelli è ammessa la nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con volumetria massima di 600 mc, con massimo 2 piani (Np).

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

L'intervento dovrà comunque garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare su strada pubblica esistente.

Area di P.R.G.

Bb1

Località

Valle San Giovanni**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie fondiaria edificata (Sf)	mq	31.710
• Volumetria esistente (V)	mc	23.530
• Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente	mc/mq	0,70

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie libera edificabile	mq	1.200
• Volumetria prevista (su lotti liberi) (V)	mc	450
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,38
• Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,35
• Numero massimo dei piani (Np)		2 o fili edilizi esistenti
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	5,00 o fili edilizi esistenti
• Distanza da strade private (Ds)	m	5,00 o fili edilizi esistenti
• Distanza da confini (Dc)		non inferiore all'esistente
• Tipologia edilizia ammessa		a stecca e linea su strada per ricostruzioni
• Interventi ammessi		punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, l di cui all' art.10 delle N.T.A.

• **Note**

Distanza di rispetto così come definita al punto 3) art.17 delle N.T.A. dal Rio Valle San Giovanni e verifica geologico -idraulica per gli interventi posti a confine con il rio stesso.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Divieto di realizzazione di nuove destinazioni residenziali al di sotto della quota altimetrica della Strada Provinciale.

Sono comunque da osservarsi le prescrizioni di cui alla relazione geologico-tecnica per le fasce di rispetto dei rii minori nelle aree urbanizzate.

Area di P.R.G.

Bb2

Località

Chiesa Vecchia**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- | | | |
|---|-------|-------|
| • Superficie fondiaria edificata (Sf) | mq | 8.600 |
| • Volumetria esistente (V) | mc | 3.800 |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente | mc/mq | 0,44 |

PARAMETRI DI PROGETTO

- | | | |
|---|-------|--|
| • Superficie libera edificabile | mq | - |
| • Volumetria prevista (su lotti liberi) (V) | mc | - |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) | mc/mq | - |
| • Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) | mq/mq | 0,35 |
| • Numero massimo p.f.t. dei piani (Np) | | 2 o fili edilizi esistenti |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 10,00 o fili edilizi esistenti |
| • Distanza da strade private (Ds) | m | 5,00 o fili edilizi esistenti |
| • Distanza da confini (Dc) | | non inferiore all'esistente |
| • Tipologia edilizia ammessa | | isolata, a schiera |
| • Interventi ammessi | | punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, l di cui all'art.10 delle N.T.A. |
| • Note | | |

La nuova edificazione di cui al punto i deve riferirsi ad annessi ed accessori alla residenza.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Area di P.R.G.

Bb3

Località

San Vito**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie fondiaria edificata (Sf)	mq	62.725
• Volumetria esistente (V)	mc	30.240
• Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente	mc/mq	0,50

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie libera edificabile	mq	-
• Volumetria prevista (su lotti liberi) (V)	mc	-
• Indice di densità edilizia fondiaria (If)	pari all'esistente	
• Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,35
• Numero massimo dei piani (Np)	2	
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	7,00 o fili edilizi esistenti
• Distanza da strade private (Ds)	m	5,00 o fili edilizi esistenti
• Distanza da confini (Dc)		non inferiori all'esistente
• Tipologia edilizia ammessa		su strada, isolata, a stecca
• Interventi ammessi		punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, l di cui all' art.10 delle N.T.A., punto m in P.d.R. con dimensioni minime di mq 5.000

• **Note**

Distanza di rispetto inedificabile di m 40,00 dal Rio Paniola.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Nell'ambito della zona, è ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti, nel caso di esigenze di adeguamento igienico - funzionale degli stessi, con contestuale dismissione dell'uso residenziale della corrispondente superficie utile lorda (Sul) posta al piano terreno.

Per le attività esistenti all'atto dell'adozione della presente variante, limitatamente alle esigenze di miglioramento delle condizioni funzionali, e tecnologiche, è ammessa la sopraelevazione delle strutture previo verifica della compatibilità idrogeologica e geomorfologica delle aree a confine con il rio.

Per le attività ricettive esistenti e in progetto valgono le norme di cui alle N.T.A. art.12 punto 8)

Negli ambiti definiti come attività confermate ai sensi dell'art.12.8 delle N.T.A. sono previste destinazioni artigianali e di stoccaggio non moleste ed in ogni caso gli interventi devono essere sottoposti a verifiche di dettaglio ai sensi della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale anche per quanto riguarda le immissioni in db definite dalle norme di settore per la classe acustica prevista.

Nell'ambito individuato in cartografia di P.R.G. come "Attività ricettiva ecc." è ammessa la riqualificazione anche con destinazione residenziale degli edifici degradati anche con demolizione e ricostruzione e con sopraelevazione sino a 3 piani (Np).

Area di P.R.G.

Ca1

Località

concentrico - Via Garino**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- | | | |
|--|-------|-------|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 9.140 |
| • Volumetria esistente (V) | mc | 3.200 |
| • Indice di densità edilizia fondiaria(lf) esistente | mc/mq | - |

PARAMETRI DI PROGETTO

- | | | |
|--|-------------------|-------|
| • Superficie libera edificabile | mq | 2.100 |
| • Volumetria prevista (V) | mc | 735 |
| • Indice di densità edilizia territoriale (It) | mc/mq | 0,35 |
| • Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) | mq/mq | 0,40 |
| • Numero massimo dei piani (Np) | 2 | |
| • Distanza da strade private (Ds) | m | - |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 6,00 |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Tipologia edilizia ammessa | isolata e schiera | |
| • Note | | |

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**4C**), in Permesso di Costruire Convenzionato sono ammessi interventi di completamento con destinazione residenziale con applicazione dei parametri di zona, con completamento delle aree per viabilità e servizi indicate in cartografia.

Area di P.R.G.

Località

Ca2**concentrico - Viale Moraglio, Via Stazione****PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- | | | |
|---|-------|--------|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 12.219 |
| • Volumetria esistente (V) | mc | - |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente | mc/mq | - |

PARAMETRI DI PROGETTO

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| • Superficie libera edificabile | mq | 6.676 |
| • Volumetria prevista (V) | mc | 10.997 (in fase di attuazione) |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) | mc/mq | 0,90 |
| • Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) | mq/mq | 0,50 |
| • Numero massimo dei piani (Np) | 3 | |
| • Distanza da strade private (Ds) | m | 3,00 |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 7,00 |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Tipologia edilizia ammessa | schiera, in linea su strade pubbliche in progetto | |
| • Note | | |

Valgono le previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato e in fase di attuazione.

Area di P.R.G.**Località****Ca3****concentrico - zona Municipio****PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- **Superficie territoriale (St)** mq 9.800
- **Volumetria esistente (V)** mc -
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente** mc/mq -

PARAMETRI DI PROGETTO

- **Superficie libera edificabile** mq 4.000
- **Volumetria prevista (V)** mc 8.820
- **Indice di densità edilizia fondiaria (If)** mc/mq 0,90
- **Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)** mq/mq 0,50
- **Numero massimo dei piani (Np)** 3
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 6,00
- **Distanza da Strada Provinciale (Ds)** m 15,00
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Tipologia edilizia ammessa** schiera, edifici uni/bifamigliari e palazzine
- **Interventi ammessi**

Nuova costruzione con obbligo di P.E.C. esteso ad almeno mq 4.000 di superficie territoriale.

Obbligo di mantenimento per posizione e conformazione del servizio identificato in carta di P.R.G. (P2) con sigla Fd7. È prevista la formazione di percorso pedonale di uso pubblico di sezione pari a m 2,00 posto lungo le strade in progetto, previste con sezione complessiva di m 8,00.

- **Note**

Valgono le previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato e in fase di attuazione.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**2**), mediante Strumento Urbanistico Esecutivo anche in variante al S.U.E. approvato, con dismissione completa delle aree per servizi e per viabilità indicate in P.R.G., sono ammessi interventi di nuova edificazione e ampliamento con l'incremento della volumetria complessiva a destinazione residenziale sino a mc 9.500 con tipologia a palazzina e in linea su strada a 3 piani (Np) oltre a eventuale sottotetto.

Relativamente ai suddetti interventi deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

L'attivazione degli interventi di incremento della volumetria deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Area di P.R.G.

Ca4

Località

concentrico - zona Chiesa parrocchiale**PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie territoriale (St)	mq	6.640
• Volumetria esistente (V)	mc	-
• Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente	mc/mq	-

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie libera edificabile	mq	4.960
• Volumetria prevista (V)	mc	2.325 1744
• Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,35
• Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,30
• Numero massimo dei piani (Np)		2
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	6,00
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Tipologia edilizia ammessa	schiera, edifici uni/bifamigliari	
• Interventi ammessi	nuova costruzione con obbligo di P.E.C. esteso all'intera area, secondo confini identificati in carta di P.R.G. (P2) con dismissione delle aree per servizi indicate in carta	

• **Note**

Le nuove edificazioni dovranno comunque garantire il livello minimo di infrastrutturazione che in relazione alle caratteristiche del contesto viene così definito: autonomo allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo smaltimento conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

In ogni caso dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto ambientale (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.)

Fatte salve le eventuali indicazioni previste nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G., prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47. Dovranno essere limitate le alterazioni morfologiche dei terreni (pendenze, ecc.); eventuali elementi di sostegno del terreno dovranno essere limitati a una altezza massima di m1,50, realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica ed esclusione di muri in cemento armato a vista.

Ai fini dell'interesse pubblico per la valorizzazione, la qualificazione e manutenzione delle aree per servizi previste dal disegno di P.R.G., nell'ambito di accordo convenzionale tra il proponente e l'A.C. di tale area può essere ridefinito il dimensionamento e la collocazione anche nell'ambito delle zone confinanti, fatto salvo il rispetto dello standard complessivo di legge.

Nei limiti della volumetria totale prevista è ammessa la possibilità di completamento edificatorio con PdC per lotti già definiti all'interno di PEC approvato in cui sia stata comunque assolta la dismissione delle aree a servizi e per infrastrutture previsti.

Area di P.R.G.**Ca5****Località****Valle San Giovanni****PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

- | | | |
|---|-------|-------|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 7.150 |
| • Volumetria esistente (V) | mc | - |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente | mc/mq | - |

PARAMETRI DI PROGETTO

- | | | |
|--|--|-------|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 7.150 |
| • Indice di densità edilizia territoriale (It) | mc/mq | 0,28 |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) di riferimento | mc/mq | 0,65 |
| • Volumetria prevista (V) | mc | 2.000 |
| • Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) | mq/mq | 0,30 |
| • Numero massimo dei piani (Np) | 2 | |
| • Distanza da viabilità di uso pubblico (Ds) | da definirsi con S.U.E. | |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Tipologia edilizia ammessa | edifici isolati o a schiera | |
| • Interventi ammessi | nuova costruzione con obbligo di P.E.C. esteso all'intera area, secondo confini identificati in carta di P.R.G. (P2) | |
| • Note | | |

Nell'ambito, esteso ai confini identificati in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo **(5.1A)**, con Strumento Urbanistico Esecutivo con previsione delle aree per viabilità di accesso sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con parametri suddetti.

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi può essere consentita la loro monetizzazione con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante. In particolare i nuovi fabbricati dovranno essere localizzati in allineamento al fabbricato già esistente confinante e non interessando la parte iniziale del versante collinare

Le nuove edificazioni dovranno comunque garantire il livello minimo di infrastrutturazione che in relazione alle caratteristiche del contesto viene così definito: autonomo allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo smaltimento conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

L'area identificata in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**Gf**) dovrà essere mantenuta a prato con previsione di percorso pedonale di uso pubblico mantenuto con superficie permeabile.

In ogni caso dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto ambientale (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.)

Fatte salve le eventuali indicazioni previste nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G., prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47. Dovranno essere limitate le alterazioni morfologiche dei terreni (pendenze, ecc.); eventuali elementi di sostegno del terreno dovranno essere limitati a una altezza massima di m 1,50, realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica ed esclusione di muri in cemento armato a vista.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Nell'ambito del P.E.C. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti nell'ambito della convenzione. In ogni caso l'Amministrazione comunale potrà prescrivere, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale dei luoghi, e/o il reperimento di aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare i percorsi dei fossati esistenti, le piantumazioni eventualmente presenti ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Per gli interventi di nuova costruzione valgono le verifiche e prescrizioni di carattere geologico secondo l'art.17.3 delle N.T.A. e i contenuti specifici delle elaborazioni geologiche allegate.

Area di P.R.G.

Località

Cb1**concentrico - Strada Pian Torrione****PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie territoriale (St)	mq	9.400
• Volumetria esistente (V)	mc	3.424

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie libera edificabile	mq	3.268
• Volumetria prevista (V)	mc	3.268 (in fase di attuazione)
• Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	1,00
• Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,40
• Numero massimo dei piani (Np)	2	
• Distanza da strade private (Ds)	m	-
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	6,00
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Tipologia edilizia ammessa	schiera, edifici uni/bifamigliari	
• Note		

Valgono le previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato.

Nell'ambito individuato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (*2) sono ammessi interventi di nuova edificazione tramite Strumento Urbanistico Esecutivo con le seguenti prescrizioni specifiche

Nuova volumetria prevista (V)	mc	2.600
Superficie minima per servizi di standard	mq	750
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,80
Distanza dai confini (Dc)	m	5,00
Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	6,00
Rapporto di copertura sul lotto netto(Rc)	mq/mq	0,40
Altezza massima f.t. costruzione (H)	m	7,50
Numero massimo dei piani (Np)	2	
Tipologia edilizia ammessa	edifici uni-bifamigliari	

Valgono inoltre le prescrizioni specifiche contenute nello schema planimetrico di riferimento

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**4B**), sono ammessi interventi di nuova edificazione tramite Strumento Urbanistico Esecutivo con le seguenti prescrizioni specifiche

Superficie territoriale (St)	mq	7.000 6.735
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,30
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	2.100 2.020,5
Superficie minima per servizi di standard	mq	700

da individuarsi nel S.U.E. con riferimento all'accessibilità da viabilità pubblica esistente o in progetto

Indice di densità edilizia fondiaria(If)di rif.	mc/mq	0,50
Distanza dai confini (Dc)	m	5,00

Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	6,00
Rapporto di copertura sul lotto netto (Rc)	mq/mq	0,40
Altezza massima f.t. costruzione (H)	m	6,50
Numero massimo dei piani (Np)	2	
Tipologia edilizia ammessa	edifici uni-bifamigliari	

Nel S.U.E. garantire il collegamento viabile di uso pubblico tra la strada esistente in Cb1 e il viale Moraglio.

Per gli interventi di nuova costruzione valgono le verifiche e prescrizioni di carattere geologico secondo l'art.17.3 delle N.T.A. e i contenuti specifici delle elaborazioni geologiche allegate.

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi può essere consentita la loro monetizzazione con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Deve essere obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

Area di P.R.G.**Località****Da****Strada Statale 592 dir. Nizza****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|---|--|--------|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 56.514 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | mq | 39.559 |
| • Superficie coperta (Sc) | mq | 8.500 |
| • Superficie copribile (Sc) | mq | 19.757 |
| • Rapporto copertura (territoriale) (Rc) | mq/mq | 0,50 |
| • Servizi in progetto | 20% della superficie territoriale (St) | |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 15,00 |
| • Distanza da strade interne (Ds) | m | 5,00 |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | interventi di cui alle N.T.A. art.10 fino alla lettera L compresa | |
| • Note | | |

Valgono le previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato e in fase di attuazione.

Sono inoltre ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 3.000 di superficie territoriale.

In ogni caso dovrà essere garantita l'autonomia da parte dei proponenti accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

Mantenimento della posizione della fascia a servizi posta lungo la Strada Pian Torrione.

Indagine geotecniche obbligatorie secondo le previsioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G..

In particolare in fase esecutiva dovranno essere previsti opportuni fossati di scolo per convogliare le acque superficiali verso il torrente evitando ristagni superficiali.

Distanza di rispetto dal Rio Garbazzola così come definita al punto 3) art.17 delle N.T.A.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Gli interventi devono essere sottoposti a verifiche di dettaglio ai sensi della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale anche per quanto riguarda le immissioni in db definite dalle norme di settore per la classe acustica prevista.

Area di P.R.G.**Località****Db****concentrico - Stazione****PARAMETRI DI PROGETTO**

- **Superficie territoriale (St)** mq 15.400
- **Superficie fondiaria (Sf)** mq 13.400
- **Superficie coperta (Sc)** mq 7.000
- **Rapporto copertura (fondiario) (Rc)** mq/mq 0,70 per ampliamenti attività esistenti
- **Servizi in progetto** 10% della superficie fondiaria (Sf)
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 6,00
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L compresa
- **Note**

Unicamente per riordino di attività esistenti e in deroga al rapporto di copertura (Rc) massimo, sono comunque consentiti con Permesso di Costruire, mq 200 di superficie coperta (Sc).

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Gli interventi devono essere sottoposti a verifiche di dettaglio ai sensi della compatibilità con la classificazione acustica del territorio comunale anche per quanto riguarda le immissioni in db definite dalle norme di settore per la classe acustica prevista.

Area di P.R.G.**Dc1****Località****Strada Statale 592 bivio S.Vito****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|---|-------|--|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 31.700 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | mq | 22.190 |
| • Superficie coperta (Sc) | mq | - |
| • Superficie copribile (Sc) | mq | 15.850 |
| • Rapporto copertura (territoriale) (Rc) | mq/mq | 0,50 della superficie territoriale (St) |
| • Superficie servizi | | 20% della superficie territoriale (St) |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 10,00 o fili edilizi esistenti prevalenti |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | | interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L |
| • Note | | |

Valgono le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo approvato e in fase di attuazione.

Sono inoltre ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 3.000 di superficie territoriale (St).

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere rispettate le quote d'imposta dei fabbricati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47.

Rispetto delle funzioni contenute nello studio geologico-tecnico allegato al P.R.G., in particolare in fase esecutiva dovranno essere previsti opportuni fossati di scolo per convogliare le acque superficiali verso il rio evitando ristagni superficiali

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Dc2****Località****Strada Statale 592 dir. Canelli****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|--|-------|--|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 76.290 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | mq | 53.403 |
| • Superficie coperta (Sc) | mq | 12.200 |
| • Superficie copribile (Sc) | mq | 25.945 |
| • Rapporto copertura (Rc) | mq/mq | 0,50 della superficie territoriale (St) |
| • Superficie servizi | | 20% della superficie territoriale (St) |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 10,00 o fili edilizi esistenti prevalenti |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | | interventi di cui alle N.T.A., art.10 fino alla lettera L |
| • Note | | |

Valgono le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo approvato e in fase di attuazione.

Sono inoltre ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 3.000 di superficie territoriale.

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47.

Rispetto delle funzioni contenute nello studio geologico-tecnico allegato al P.R.G., in particolare in fase esecutiva dovranno essere previsti opportuni fossati di scolo per convogliare le acque superficiali verso il rio evitando ristagni superficiali

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere rispettate le quote d'imposta dei fabbricati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Località****Dc3****Strada Provinciale Canelli-Terzo****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|---|---|---|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 27.150 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | mq | 19.005 |
| • Superficie coperta (Sc) | mq | - |
| • Superficie copribile (Sc) | mq | 12.217 |
| • Rapporto copertura territoriale (Rc) | mq/mq | 0,45 della superficie territoriale (St) |
| • Rapporto copertura fondiario (Rc) | mq/mq | 0,50 della superficie fondiaria (Sf) |
| • Superficie servizi | 20% della superficie territoriale (St) | |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 20,00 (Strada Statale) |
| | m | 10,00 (Strada Provinciale) |
| | m | 6,00 (Strade interne) |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L | |
| • Note | | |

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con obbligo di Piano Esecutivo esteso alla superficie territoriale minima di mq 20.000.

Dopo l'approvazione del primo piano esecutivo, sono ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 6.000 di superficie territoriale.

Obbligo di sistemazione delle aree con opere di drenaggio per le acque superficiali e sistemazione in rilevato per i nuovi edifici.

In relazione a tali prescrizioni, nell'ambito dei Piani Esecutivi dovranno essere definite le quote d'imposta dei fabbricati in progetto, previa verifica dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti e alla quota del piano stradale della Strada Provinciale Canelli-Terzo.

Indagini geotecniche obbligatorie secondo le previsioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G..

È prevista la concentrazione degli accessi veicolari sulla Strada Provinciale Canelli-Terzo, mentre non sono ammessi nuovi accessi alla Strada Statale n.592.

Obbligo di mantenimento della posizione dell'area a servizi, indicata in carta di P.R.G. (P.6) posta all'incrocio fra la Strada Statale e la Strada Provinciale.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Località****Dc4****Strada Provinciale Canelli-Terzo****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|---|--|---|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 40.900 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | mq | 28.060 |
| • Superficie coperta (Sc) | mq | - |
| • Superficie copribile (Sc) | mq | 18.400 |
| • Rapporto copertura territoriale (Rc) | mq/mq | 0,45 della superficie territoriale (St) |
| • Rapporto copertura fondiario (Rc) | mq/mq | 0,50 della superficie fondiaria (Sf) |
| • Superficie servizi | 20% della superficie territoriale (St) | |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 10,00 (Strada Provinciale) |
| | m | 6,00 (Strade interne) |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L | |
| • Note | | |

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con obbligo di Piano Esecutivo esteso alla superficie territoriale minima di mq 20.000.

Dopo l'approvazione del primo piano esecutivo, sono ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 6.000 di superficie territoriale

È obbligatoria la concentrazione degli accessi veicolari in unica posizione nei confronti della Strada Provinciale con idonea area di svincolo.

Fascia di rispetto di inedificabilità di m 40,00 dal Rio Molinello.

Obbligo di sistemazione delle aree con opere di drenaggio per le acque superficiali e sistemazione in rilevato per i nuovi edifici.

In relazione a tali prescrizioni, nell'ambito dei Piani Esecutivi dovranno essere definite le quote d'imposta dei fabbricati in progetto, previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti e alla quota del piano stradale della Strada Provinciale Canelli-Terzo.

Indagini geotecniche obbligatorie ed altre prescrizioni secondo le previsioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Località****Dc5****Strada Provinciale Canelli-Terzo****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|---|--|---|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 38.300 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | mq | 26.810 |
| • Superficie coperta (Sc) | mq | - |
| • Superficie copribile (Sc) | mq | 17.235 |
| • Rapporto copertura territoriale (Rc) | mq/mq | 0,45 della superficie territoriale (St) |
| • Rapporto copertura fondiario (Rc) | mq/mq | 0,50 della superficie fondiaria (Sf) |
| • Superficie servizi | 20% della superficie territoriale (St) | |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 10,00 (Strada Provinciale) |
| | m | 6,00 (Strade interne) |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L | |
| • Note | | |

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con obbligo di Piano Esecutivo esteso alla superficie territoriale minima di mq 20.000.

Dopo l'approvazione del primo piano esecutivo, sono ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 6.000 di superficie territoriale

È obbligatoria la concentrazione degli accessi veicolari in unica posizione nei confronti della Strada Provinciale con idonea area di svincolo.

In relazione a tali prescrizioni, nell'ambito dei Piani Esecutivi dovranno essere definite le quote d'imposta dei fabbricati in progetto, previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale, in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti e alla quota del piano stradale della Strada Provinciale Canelli-Terzo.

Indagini geotecniche obbligatorie secondo le previsioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47.

In particolare in fase esecutiva dovranno essere previsti opportuni fossati di scolo per convogliare le acque superficiali verso il rio evitando ristagni superficiali.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.

Dd2

Località

Strada Statale 592**PARAMETRI DI PROGETTO**

- **Superficie territoriale (St)** mq ~~20.650~~ **16.398**
- **Superficie fondiaria (Sf)** mq ~~16.727~~ **13.283**
- **Superficie coperta (Sc)** mq 5.450
- **Superficie copribile (Sc)** mq ~~4.586~~ **2.520**
- **Rapporto copertura (fondiario) (Rc)** mq/mq 0,60 per ampliamenti attività esistenti
- **Servizi in progetto** 10% della superficie fondiaria (Sf)
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 30,00 (Strada Statale)
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera **L** compresa
- **Note**

Unicamente per riordino di attività esistenti e in deroga al rapporto di copertura (Rc) massimo, sono comunque consentiti con Permesso di Costruire, mq 300 di superficie utile netta (Sun). Gli ampliamenti dovranno raccordare gli accessi alla Statale con quelli esistenti.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Dd3****Località****Strada Statale 592****PARAMETRI DI PROGETTO**

- **Superficie territoriale (St)** mq 61.960
- **Superficie fondiaria (Sf)** mq 48.000
- **Superficie coperta (Sc)** mq 15.000 (in fase di realizzazione)
- **Superficie copribile (Sc)** mq 2.740
- **Rapporto copertura (fondiario) (Rc)** mq/mq 0,50 per nuove attività su lotti liberi
mq/mq 0,60 per ampliamenti attività esistenti
- **Superficie servizi** 10% della superficie fondiaria (Sf) (per ampliamenti attività esistenti)
20% della superficie fondiaria (Sf) (per nuove attività su lotti liberi)
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 30,00 (Strada Statale)
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera **L** compresa
- **Note**

In deroga al rapporto di copertura (Rc) massimo, sono comunque consentiti con Permesso di Costruire, mq 200.

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.

Località

Dd4**Strada Provinciale Canelli-Terzo****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|---|-------|--|
| • Superficie territoriale (<i>St</i>) | mq | 40.400 |
| • Superficie fondiaria (<i>Sf</i>) | mq | 34.000 |
| • Superficie coperta (<i>Sc</i>) | mq | 5.140 |
| • Superficie copribile (<i>Sc</i>) | mq | 11.860 |
| • Rapporto copertura (fondiario) (<i>Rc</i>) | mq/mq | 0,50 per nuove attività su lotti liberi |
| • Rapporto copertura (fondiario) (<i>Rc</i>) | mq/mq | 0,70 per ampliamenti attività esistenti |
| • Servizi in progetto | | 10% della superficie fondiaria (<i>Sf</i>) (per ampliamenti attività esistenti)
20% della superficie fondiaria (<i>Sf</i>) (per nuove attività su lotti liberi) |
| • Distanza da strade pubbliche (<i>Ds</i>) | m | 10,00 |
| • Distanza da confini (<i>Dc</i>) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | | interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L compresa |
| • Note | | |

In deroga al rapporto di copertura (*Rc*) massimo, sono comunque consentiti *con Permesso di Costruire*, mq 200 di superficie utile *netta* (*Sun*).

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

In SUE nell'ambito definito in cartografia con "Aree per attrezzature ricettive, alberghiere, servizi sociali, sanitari, assistenziali, di interesse comune anche di iniziativa privata" è possibile prevedere ampliamenti delle destinazioni proprie di zona per "impianti produttivi, per l'attività artigianale e per le attrezzature commerciali e ricettive".

Relativamente al presente ambito, qualora vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate e autorizzate, privilegiando gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti ma attraverso idonea viabilità locale.

Area di P.R.G.**Località****Dd4.1****Strada Provinciale Canelli-Terzo****PARAMETRI DI PROGETTO**

• Superficie territoriale (St)	mq	30.190 27.153
• Superficie fondiaria (Sf)	mq	24.150 18.720
• Superficie coperta (Sc)	mq	-
• Superficie copribile (Sc)	mq	15.095 13.576
• Rapporto copertura (territoriale) (Rc)	mq/mq	0,50 della superficie territoriale (St)
• Rapporto copertura (fondiario) (Rc)	da definirsi in PEC	
• Servizi in progetto	20% della superficie territoriale (St)	
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	10,00
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Interventi ammessi	interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L compresa	

• **Note**

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso alla superficie territoriale minima di mq 15.000.

Dopo l'approvazione del primo piano esecutivo, sono ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 6.000 di superficie territoriale.

Obbligo di sistemazione delle aree con opere di drenaggio per le acque superficiali e sistemazione in rilevato per i nuovi edifici.

In relazione a tali prescrizioni, nell'ambito dei Piani Esecutivi dovranno essere definite le quote d'imposta dei fabbricati in progetto, previa verifica dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti limitrofe e alla quota del piano stradale della Strada Provinciale.

È prevista la concentrazione degli accessi veicolari relativamente alla Strada Provinciale.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e gli allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

Nel Piano Urbanistico Esecutivo, nella progettazione di dettaglio delle urbanizzazioni dell'area e degli edifici, dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni ed indicazioni

- dovrà essere prodotto apposito progetto vegetazionale esteso all'intera area e riferito ad un contesto significativo contenente l'analisi delle tipologie esistenti nell'area e nel contesto, la verifica della microflora esistente prima dell'intervento e la specificazione delle modalità di utilizzo e di individuazione di vegetazione autoctona;
- in tale progetto dovrà essere specificata la modalità di realizzazione di "quinte verdi" riferite alle visuali principali (utilizzo di siepi miste, di alberi e arbusti, scelti tra specie caducifoglie indigene, eventualmente integrati da rilevati in terra ecc.). In ogni caso devono essere definiti gli elementi di tipo vegetazionale per la "mitigazione" dell'impatto visivo degli edifici;
- le tecniche suddette e gli accorgimenti sono da utilizzarsi anche nella sistemazione delle aree private, in particolare per quanto riguarda la mitigazione delle recinzioni dei lotti.

- lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime a servizio dell'attività dovrà essere previsto in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi e alberature;
- dovrà essere prodotto progetto di dettaglio delle opere necessarie per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e dei drenaggi, anche con il ricorso di tecniche idonee alla diminuzione dell'impermeabilizzazione del suolo (pavimentazioni semidrenanti, aree verdi, trincee drenanti, ecc.);
- dovrà essere verificata la possibilità di adozione di sistemi per il risparmio idrico anche attraverso il riciclo e il riutilizzo delle acque usate e con sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture (cisterne interrate ecc.);
- dovrà essere verificato il fabbisogno idrico e di smaltimento di acque bianche e nere in rapporto al sistema idrico fognario esistente e in progetto;
- sono da prevedersi l'utilizzo di pali per illuminazione pubblica che mitigino l'inquinamento luminoso;
- dovranno essere dettagliate le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici in relazione alle esigenze specifiche dell'attività produttiva, artigianale e/o di stoccaggio prevista. Compatibilmente con le effettive esigenze tecnologiche dovrà essere curato l'inserimento degli edifici nel paesaggio circostante, (per articolazioni dei volumi, tipologia dei materiali di facciata, studio delle colorazioni, organizzazione delle aperture sui fronti ecc.);
- in relazione alle criticità legate alle emissioni in atmosfera che deriveranno dalla fase di cantiere, dovranno essere utilizzati gli accorgimenti necessari finalizzati al massimo contenimento delle emissioni;
- dovrà essere dettagliato il sistema degli accessi dalla Strada Provinciale e dei relativi raccordi con la viabilità interna all'area, secondo le esigenze dei flussi di traffico e secondo le normative di settore vigenti.

Area di P.R.G.**Località****Dd5****Strada Statale 592****PARAMETRI DI PROGETTO**

- **Superficie territoriale (St)** mq 73.500
- **Superficie fondiaria (Sf)** mq 64.000
- **Superficie coperta (Sc)** mq 27.000
- **Superficie copribile (Sc)** mq 5.000
- **Rapporto copertura (fondiario) (Rc)** mq/mq 0,50 per nuove attività su lotti iberi.
mq/mq 0,70 per ampliamenti attività esistenti
- **Superficie servizi** 10% della superficie fondiaria (Sf) (per ampliamenti attività esistenti)
20% della superficie fondiaria (Sf) (per nuove attività su lotti liberi)
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 10,00
- **Distanza da strade interne (Ds)** m 5,00
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera **L** compresa
- **Note**

In deroga al rapporto di copertura (Rc) massimo, sono comunque consentiti mq 200 con Permesso di Costruire.

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Località****Dd6****Strada Provinciale Canelli-Terzo****PARAMETRI DI PROGETTO**

- **Superficie territoriale (St)** mq 26.685
- **Superficie fondiaria (Sf)** mq 21.050
- **Superficie coperta (Sc)** mq 7.500
- **Superficie copribile (Sc)** mq 3.650
- **Rapporto copertura (fondiario) (Rc)** mq/mq 0,50 per nuove attività su lotti liberi.
mq/mq 0,70 per ampliamenti attività esistenti
- **Superficie servizi** 10% della superficie fondiaria (Sf) (per ampliamenti attività esistenti)
20% della superficie fondiaria (Sf) (per nuove attività su lotti liberi)
- **Distanza da strade pubbliche (Ds)** m 10,00
- **Distanza da confini (Dc)** m 5,00
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera **L** compresa
- **Note**

In deroga al rapporto di copertura (Rc) massimo, sono comunque consentiti con Permesso di Costruire, mq 200.

Verifiche di carattere idrogeologico secondo le previsioni contenute nello studio specifico allegato al P.R.G..

Fascia di rispetto inedificabile di m 40,00 dal Rio Molinello.

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Dd7****Località****Strada Statale 592 dir. Nizza****PARAMETRI DI PROGETTO**

- | | | |
|--|-------|--|
| • Superficie territoriale (St) | mq | 18.230 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | mq | 15.000 |
| • Superficie coperta (Sc) | mq | 1.470 |
| • Superficie copribile (Sc) | mq | 6.280 |
| • Rapporto copertura (fondiario) (Rc) | mq/mq | 0,50 per nuove attività su lotti liberi. |
| | mq/mq | 0,70 per ampliamenti attività esistenti |
| • Superficie servizi | | 10% della superficie fondiaria (Sf) (per ampliamenti attività esistenti) |
| | | 20% della superficie fondiaria (Sf) (per nuove attività su lotti liberi) |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 20,00 (Strada Statale) |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Interventi ammessi | | interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L compresa |
| • Note | | |

In deroga al rapporto di copertura (Rc) massimo, sono comunque consentiti con Permesso di Costruire, mq 200.

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

È obbligatoria la concentrazione degli accessi veicolari in unica posizione nei confronti della Strada Provinciale con idonea area di svincolo.

In fase attuativa, anche successivamente al rialzamento dell'area fino al piano dell'esistente insediamento artigianale, dovranno essere rispettate le pendenze naturali con la realizzazione di opportuni fossati onde evitare ristagni superficiali e consentire l'allontanamento delle stesse acque nel corso d'acqua principale. In fase attuativa previsione di indagine di carattere geotecnico con prospezioni penetrometriche al fine di individuare l'eventuale presenza nel sottosuolo di livelli più comprimibili di limi finalizzate alla progettazione delle opere fondazionali.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Area di P.R.G.**Località****Ea1****Casevecchie****PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie fondiaria esistente (Sf)	mq	16.500
• Volumetria esistente (V)	mc	22.070
• Superficie coperta esistente (Sc)	mq	3.680

PARAMETRI DI PROGETTO

- **Tipologia edilizia ammessa** in linea, a stecca
- **Parametri edilizi ed urbanistici per interventi eccedenti il recupero del patrimonio edilizio**
 - distanza da confini (Dc) m 5,00
 - rapporto di copertura sul lotto netto (Rc) mq/mq 0,50
 - distanza fra fabbricati costruzioni (D) m 10,00 se confrontanti, è inoltre ammessa l'edificazione in aderenza
 - altezza massima costruzione (H) m 7,50 per gli edifici residenziali fatte salve eventuali esigenze di allineamento con corpi edilizi esistenti di valore architettonico
 - distanza da strade pubbliche (Ds) m 7,50 fatti salvi allineamenti prevalenti esistenti di interesse documentario e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale
 - distanza da strade vicinali private (Ds) m 5,00 fatti salvi allineamenti prevalenti esistenti di interesse documentario e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 fino alla lettera I con Permesso di Costruire,. Gli Interventi di cui alla lettera i, solo per i soggetti previsti nelle zone Eb ed Ec
- **Note**

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, mediante costruzione di nuovi volumi (V) o ristrutturazione edilizia a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie all'attività agricola, sono ammesse nei limiti di indice di densità edilizia fondiaria (If) di 1,50 mc/mq di lotto interessato con esclusione di volumi (V) non residenziali connessi all'attività agricola.

Interventi di nuova edificazione, sono ammessi con indice di densità edilizia fondiaria (If) di 0,05 mc/mq.

In ogni caso dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto ambientale (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.). Le nuove edificazioni e tutti gli interventi di recupero, dovranno comunque garantire da parte dei proponenti, il livello minimo di infrastrutturazione che in relazione alle caratteristiche del contesto viene così definito: idoneo smaltimento dei reflui conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

Gli interventi in tale area dovranno seguire le prescrizioni e le indicazioni esecutive contenute nell'art.13 punto B delle N.T.A. e i requisiti delle tipologie edilizie di cui all'art.15 delle N.T.A. con particolare

riferimento alle tipologia preesistenti riscontrate in zona di cui dovranno essere mantenuti e valorizzati gli elementi maggiormente caratterizzanti (profondità di manica, allineamenti, sporgenze dei cornicioni, tipologia con dimensione e ritmi delle aperture, modalità di trattamento dei fronti)

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Area di P.R.G.**Ea2****Località****Bruciati****PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie fondiaria esistente (Sf)	mq	22.000
• Volumetria esistente (V)	mc	21.230
• Superficie coperta esistente (Sc)	mq	4.085
• Servizi esistenti	mq	560

PARAMETRI DI PROGETTO

- **Tipologia edilizia ammessa** in linea, a stecca
- **Parametri edilizi ed urbanistici per interventi eccedenti il recupero del patrimonio edilizio**
 - distanza da confini (Dc) m 5,00
 - rapporto di copertura sul lotto netto (Rc) mq/mq 0,50
 - distanza fra costruzioni (D) m 10,00 se confrontanti, è inoltre ammessa l'edificazione in aderenza
 - altezza massima costruzione (H) m 7,50 per gli edifici residenziali fatte salve eventuali esigenze di allineamento con corpi edilizi esistenti di valore architettonico
 - distanza da strade pubbliche (Ds) m 6,00 fatti salvi allineamenti prevalenti esistenti di interesse documentario e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale
 - distanza da strade vicinali private (Ds) m 5,00 fatti salvi allineamenti prevalenti esistenti di interesse documentario e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 fino alla lettera I con Permesso di Costruire. Gli Interventi di cui alla lettera i, solo per i soggetti previsti nelle zone Eb ed Ec
- **Note**

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, mediante costruzione di nuovi volumi (V) o ristrutturazione edilizia a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie all'attività agricola, sono ammesse nei limiti di indice di densità edilizia fondiaria (If) di 1,50 mc/mq di lotto interessato con esclusione di volumi (V) non residenziali connessi all'attività agricola.

Interventi di nuova edificazione, sono ammessi con indice di densità edilizia fondiaria (If) di 0,05 mc/mq.

In ogni caso dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto ambientale (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.). Le nuove edificazioni e tutti gli interventi di recupero, dovranno comunque garantire da parte dei proponenti, il livello minimo di infrastrutturazione che in relazione alle caratteristiche del contesto viene così definito: idoneo smaltimento dei reflui conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

Gli interventi in tale area dovranno seguire le prescrizioni e le indicazioni esecutive contenute nell'art.13 punto B delle N.T.A. e i requisiti delle tipologie edilizie di cui all'art.15 delle N.T.A. con particolare riferimento alle tipologia preesistenti riscontrate in zona di cui dovranno essere mantenuti e valorizzati

gli elementi maggiormente caratterizzanti (profondità di manica, allineamenti, sporgenze dei cornicioni, tipologia con dimensione e ritmi delle aperture, modalità di trattamento dei fronti).

Tutela architettonica della cappella esistente.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Area di P.R.G.**Ea3****Località****Garbazzola****PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO**

• Superficie fondiaria esistente (Sf)	mq	9.800
• Volumetria esistente (V)	mc	9.700
• Superficie coperta esistente (Sc)	mq	1.700
• Servizi esistenti	mq	-

PARAMETRI DI PROGETTO

- **Tipologia edilizia ammessa** in linea, a stecca
- **Parametri edilizi ed urbanistici per interventi eccedenti il recupero del patrimonio edilizio**
 - distanza da confini (Dc) m 5,00
 - rapporto di copertura sul lotto netto(Rc) mq/mq 0,50
 - distanza fra costruzioni (D) m 10,00 se confrontanti, è inoltre ammessa l'edificazione in aderenza
 - altezza massima costruzione (H) m 7,50 per gli edifici residenziali fatte salve eventuali esigenze di allineamento con corpi edilizi esistenti di valore architettonico
 - distanza da strade pubbliche (Ds) m 6,00 fatti salvi allineamenti prevalenti esistenti di interesse documentario e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale
 - distanza da strade vicinali private (Ds) m 5,00 fatti salvi allineamenti prevalenti esistenti di interesse documentario e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 fino alla lettera I con Permesso di Costruire. Gli Interventi di cui alla lettera i, solo per i soggetti previsti nelle zone Eb ed Ec
- **Note**

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, mediante costruzione di nuovi volumi (V) o ristrutturazione edilizia a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie all'attività agricola, sono ammesse nei limiti di indice di densità edilizia fondiaria (If) di 1,50 mc/mq di lotto interessato con esclusione di volumi (V) non residenziali connessi all'attività agricola.

Interventi di nuova edificazione, sono ammessi con indice di densità edilizia fondiaria (If) di 0,05 mc/mq.

In ogni caso dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto ambientale (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.). Le nuove edificazioni e tutti gli interventi di recupero, dovranno comunque garantire da parte dei proponenti, il livello minimo di infrastrutturazione che in relazione alle caratteristiche del contesto viene così definito: idoneo smaltimento dei reflui conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

Gli interventi in tale area dovranno seguire le prescrizioni e le indicazioni esecutive contenute nell'art.13 punto B delle N.T.A. e i requisiti delle tipologie edilizie di cui all'art.15 delle N.T.A. con particolare riferimento alle tipologia preesistenti riscontrate in zona di cui dovranno essere mantenuti e valorizzati gli

elementi maggiormente caratterizzanti (profondità di manica, allineamenti, sporgenze dei cornicioni, tipologia con dimensione e ritmi delle aperture, modalità di trattamento dei fronti).

Tutela architettonica della cappella esistente.

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Area di P.R.G.**Località****Eb - Ec****zona agricola**

- Indici fondiari di riferimento alle colture in atto**

- colture protette in serra	mc/mq	0,06
- colture orticole o floricole specializzate	mc/mq	0,05
- colture legnose specializzate	mc/mq	0,03
- colture a seminativo e prato	mc/mq	0,02
- colture a bosco e a coltivazione industriale del legno	mc/mq	0,01
- colture a pascolo e prato-pascolo	mc/mq	0,001

PARAMETRI DI PROGETTO

- Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A.
- Parametri edilizi ed urbanistici per interventi consentiti in zona agricola eccedenti il recupero del patrimonio edilizio**
 - distanza da confini (Dc) m 5,00
 - rapporto di copertura sul lotto netto(Rc) 1/3
 - distanza fra costruzioni (D) m 10,00 se confrontanti
 - altezza massima costruzione (H) m 7,50 per gli edifici residenziali fatte salve eventuali esigenze di allineamento con corpi edilizi esistenti di valore architettonico
 - distanza da strade pubbliche (Ds) come da Nuovo Codice della Strada e secondo l'art.17 punto 6) delle N.T.A., fatti salvi allineamenti prevalenti esistenti di interesse documentario e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale
 - arretramenti da strade vicinali (Ds) m 3,00 fatti salvi allineamenti prevalenti private (di sezione inferiore esistenti di interesse documentario a m 5,00) e per completamenti tipologici e sempre che non interferiscano con previsioni di ampliamento della sede stradale

- Atri interventi consentiti**

L'edificazione in aderenza, a confine, dei fabbricati con altezza non superiore a m 3,00.

Il parcheggio privato è dovuto nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume (V) e ottenuto dal prodotto della superficie utile lorda di pavimento (Sul), risultante dall'intervento in progetto, per un'altezza virtuale di m 3,00.

Per la realizzazione di fabbricati destinati all'allevamento del bestiame, devono rispettarsi i seguenti parametri.

-	distanza da confini (Dc)	m	20,00
-	distanza fra costruzioni (D)	m	10,00
-	altezza massima costruzione (H)	m	7,50 (fatte salve esigenze di tipo tecnologico e direttamente connesse con le specialità dell'insediamento; silos, ecc.)
-	distanza fra costruzioni (D)	m	30,00 di proprietà di terzi
-	distanza dal perimetro delle zone destinate dal P.R.G. ad aree urbanizzate o da urbanizzare e da aree per servizi	m	200,00

• **Note**

In ogni caso negli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto ambientale (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.). Le nuove edificazioni e tutti gli interventi di recupero, dovranno comunque garantire da parte dei proponenti, il livello minimo di infrastrutturazione che in relazione alle caratteristiche del contesto viene così definito: idoneo smaltimento dei reflui conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

Gli interventi in tale area dovranno seguire le prescrizioni e le indicazioni esecutive contenute nell'art.13 punto B delle N.T.A. e i requisiti delle tipologie edilizie di cui all'art.15 delle N.T.A. con particolare riferimento alla tipologia a stecca o a quelle preesistenti riscontrate in zona di cui dovranno essere mantenuti e valorizzati gli elementi maggiormente caratterizzanti (profondità di manica, allineamenti, sporgenze dei cornicioni, tipologia con dimensione e ritmi delle aperture, modalità di trattamento dei fronti).

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).