



COMUNE DI CASTELLAR GUIDOBONO

Provincia di Alessandria

PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE STRUTTURALE 2011

al P.R.G.C. approvato con DGR n. 8-8367 del 10/02/2003

***Modificato a seguito delle osservazioni
della Conferenza di Copianificazione del 27/11/2014***

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera di Consiglio Comunale n. del

IL SINDACO
Sig. Stefano Arrigone

IL GEOLOGO
Dott. Geol. Lorella Tosonotti

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Sig. Stefano Arrigone

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ssa Rossella Fiorillo

COLLABORATRICE: Arch. Paes. Valeria Brengio

MARZO 2015

U_URB_000_165_2005



studio tecnico associato

daniel aldonça, riccardo bergaglio, rosanna carrea architetti - fulvio delucchi ingegnere

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1** – Elaborati della Variante Strutturale al P.R.G.C.
- Art. 1 bis** – Richiami legislativi
- Art. 2** – Durata, efficacia e limiti di applicazione del P.R.G.C.
- Art. 3** – Attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale
- Art. 4** – Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- Art. 4 bis** – Titoli abilitativi dell'attività edilizia
- Art. 5** – Natura delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e rapporti con la pianificazione sovraordinata
- Art. 6** - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, viabilità ed accessibilità
- Art. 7** – Aree destinate a servizi pubblici
- Art. 8** – Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia
- Art. 8bis** – Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio

TITOLO II – I PARAMETRI URBANISTICI

- Art. 9** - Definizione dei parametri urbanistici
- Art. 10** - Classificazione e definizione interventi (*articolo eliminato*)

TITOLO III – NORME GENERALI

- Art. 11** – Zonizzazione del territorio comunale
- Art. 12** - Definizione aree
- Art. 13** – Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale
- Art. 13bis** – Stabilimenti a Rischio di incidente rilevante – Norme di carattere generale –
Campo di applicazione e definizioni
- Art. 13ter** – Compatibilità con lo stabilimento a rischio di incidente rilevante
- Art. 13quater** – Insediamenti di nuovi stabilimenti RIR, modifiche di stabilimenti RIR esistenti a seguito di modifiche normative, modifiche di stabilità che per crescita diventano RIR
- Art. 14** – Aree destinate alla mobilità

TITOLO IV – NORME SPECIFICHE DI ZONA

- Art. 15** – Norme di carattere generale – Aree residenziali
- Art. 15bis** - Nucleo di interesse storico-ambientale
- Art. 16** - Aree residenziali sature (B1)
- Art. 17** - Aree di completamento residenziale (B2)

- Art. 18** - Aree di sviluppo residenziale (C)
Art. 19 – Norme di carattere generale - Aree per attività economiche
Art. 20 – Area artigianale esistente (D1)
Art. 21 – Aree artigianali di completamento (D2)
Art. 22 - Area industriale esistente (D3)
Art. 23 – Area mercatale (D4)
Art. 24 - Aree agricole

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 25** – Aree per servizi tecnologici
Art. 26 - Aree vincolate a verde privato
Art. 27 – Previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria (PTP)
Art. 27bis – Norme di tutela per le aree di interesse archeologico
Art. 28 – Pertinenze
Art. 29 - Localizzazione di impianti radioelettrici
Art. 30 - Norme finali e transitorie
Art. 31 – Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e
suddivisione in classi di idoneità

SCHEDE MONOGRAFICHE RELATIVE AD AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI SCHEDE NORMATIVE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Elaborati della Variante Strutturale al P.R.G.C.

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 1 - Planimetria sintetica del territorio comunale_ Comuni Contermeni - Scala 1:25.000
- Tav. 2 - Sviluppo relativo al concentrico – Scala 1:2.000
- Tav. 3 - Territorio comunale - Scala 1:5.000
- Tav. 3mod – Individuazione delle modifiche – Scala 1:5.000
- Tav. 3/com - Zona di insediamento commerciale al dettaglio –Scala 1:2.000
- Tav. 4 - Sviluppo relativo al centro storico – Scala 1:1.000
- Tav. 5 - Rete fognaria_opere di urbanizzazione – Scala 1:5.000
- Tav. 6 - Uso del suolo – Scala 1:5.000
- Elaborato RIR
 - *Allegato RIR – Tavola 1 “Individuazione: altre attività produttive areali, altre attività produttive puntuali, attività Seveso” in scala 1:2000*
 - *Allegato RIR – Tavola A “Elementi Territoriale Vulnerabili” in scala 1:2000*
 - *Allegato RIR – Tavola B “Elementi Ambientali Vulnerabili” in scala 1:5000*
 - *Allegato RIR – Tavola C “Individuazione zone: effetti diretti ed effetti indiretti” in scala 1:5000*
- Tav. 8 - Elaborato RIR - Carta di vincolo – Scala 1:2.000
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Piano di monitoraggio

- Relazione geologica ed allegati
- TAV. 1 - Carta geologico – strutturale con elementi di caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1 : 10.000)
- TAV. 2 - Carta geomorfologia dei dissesti e della dinamica fluviale (scala 1 : 10.000)
- Tav. 3 - Carta geoidrologica del reticolo idrografico minore (scala 1 : 10.000)
- TAV. 4 - Carta dell’acclività (scala 1 : 10.000)
- TAV. 5 - Carta delle opere idrauliche censite (scala 1 : 5.000)
- TAV. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica (scala 1 : 10.000)
- TAV. 7 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica (scala 1 : 5.000)
- Relazione geologico tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza

STUDI DI MICROZONAZIONE SISMICA AI SENSI DELLA DGR n. 17-2172 del 13/06/2011

- Relazione geologico tecnica
- TAV. 1: Carta delle Indagini (scala 1 : 5.000)
- TAV. 2: Carta Geologico tecnica (scala 1 : 5.000)
- TAV. 3: Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (scala 1 : 5.000)

Art. 1 bis - Richiami legislativi

1. Il P.R.G.C. si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale (L.17/08/1942 n° 1150 e s.m.i., D.M. 01/04/1968 n°1404, D.M. 02/04/1942 n° 1444, L. 28/10/1977 n°10, L.167/62, Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. n°495 del 16/12/1992 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i., D. lgs. 22/01/2004, n°42 e s.m.i.) e regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) attualmente vigenti e nel rispetto del Piano Territoriale Regionale vigente, approvato con DCR n° 122-29783 del 21/07/2011, Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n° 53 – 11975 del 04/08/2009, DGR n° 12 – 8931 del 12/06/2008, Piano Territoriale della Provincia di Alessandria, approvato con DCR n° 223 – 5714 del 19/02/2002 e relativa Variante approvata con DCR n° 112 – 7663 del 20/02/2007. Ai fini di ogni possibile dichiarazione di conformità, compatibilità o atto di assenso in merito all'ammissibilità degli interventi soggetti alla disciplina di Piano Regolatore, le prescrizioni risultano essere cartograficamente e normativamente definite dalle tavole e dalle norme sia di carattere urbanistico sia di carattere idrogeologico facenti parte del PRG e delle sue successive Varianti. A tale disciplina si deve aggiungere l'osservanza di tutte le disposizioni derivanti dalla legislazione e/o dagli strumenti di pianificazione di qualsiasi natura e tipo, anche non citati nel presente comma, presenti o future, che presentino valore di cogenza e/o risultino essere prevalenti sulla disciplina di Piano o ancora abbiano valore di salvaguardia al momento del rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruzione) o della sua accettazione (denuncia d'inizio attività) secondo le distinzioni di cui al TU dell'Edilizia.

Art. 2 – Durata, efficacia e limiti del P.R.G.C.

1. Le previsioni insediative del presente P.R.G.C. sono riferite ad un periodo di 10 anni, mentre la sua validità è da intendersi operante sino al momento in cui venga sostituito da nuovo strumento urbanistico generale.
2. Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo su tutto il territorio comunale in accordo con gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa, tenendo conto delle indicazioni del Piano

Territoriale della Provincia di Alessandria, secondo le linee e i vincoli urbanistici esposti negli elaborati grafici riguardanti la viabilità principale, l'azzonamento, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche e secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

3. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del titolo V, della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere compatibile con i disposti delle presenti N.T.d'A.

Art. 3 – Attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale

1. Rientrano in questa categoria le esecuzioni di opere edilizie, i cambiamenti di destinazione d'uso, l'uso delle risorse naturali e le modifiche alle caratteristiche dei luoghi comprese le attività estrattive, fatti salvi l'impianto, la scelta o la modificazione delle colture agricole, i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria regolati dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 4 – Strumenti di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

1. L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà mediante:

a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n°. 1150 e successive modificazioni e di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 05/12/77 n°. 56 e s.m.i.;

b) piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n°. 865 e di cui all'art. 42 della L.R. 05/12/1977 n°. 56 e s.m.i.;

c) piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/ 4/1962 n°. 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n°. 56; e s.m.i.;

d) piani di recupero di cui agli artt. 28 e 30 L. 05/08/78 n°. 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R. 5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;

e) programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (PIRU) di cui alla L. R. n° 18 del 09/04/1996;

f) piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;

g) piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i.;

h) progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico;

i) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) denuncia di inizio attività (DIA) o permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002, nel seguito denominato TESTO UNICO).

2. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di SUE sono delimitate dal PRGC. Ferme restando le destinazioni previste dal PRGC sono ammesse ulteriori delimitazioni di porzioni di territorio da assoggettare a SUE. Ai sensi dell'art. 46 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. è ammesso procedere a delimitazioni di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Art. 4 bis – Titoli abilitativi dell'attività edilizia

Sono richiamate le definizioni dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., come da ultimo modificata della L.R. n. 3/2013 che prevalgono su quelle del PRG e dei Regolamenti Edilizi.

1. Interventi soggetti a permesso di costruire.

1.1 Con riferimento all'art. 10 del TESTO UNICO sono subordinati a permesso di costruire:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati;
- c) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili;

d) gli interventi di sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma;

1.2 Sono inoltre subordinati al permesso di costruire:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso disciplinati al comma 1, articolo 8 della legge regionale 8 luglio 1999, n° 19 e dalla L.R. 56/77 e s.m.i. all'articolo 48, comma 1;
- b) gli interventi di recupero disciplinati dalla legge regionale 6 agosto 1998, n° 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- c) gli interventi di recupero disciplinati dalla Legge Regionale 29 aprile 2003, n° 9, "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.

2. Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività.

2.1 Con riferimento all'art. 22 del TESTO UNICO sono obbligatoriamente realizzabili mediante D.I.A. (ora SCIA) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al comma 1 e al successivo comma 3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti e adottati, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.

2.2 Sono, inoltre, realizzabili mediante S.C.I.A. purchè presentate prima dell'ultimazione dei lavori stessi, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

2.3 In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante S.C.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi disciplinati dalle leggi regionali 6 agosto 1998 n° 21, "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti", e 29 aprile 2003 n° 9, "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- c) gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata

esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l'approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti;

- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l' esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.

3. Interventi di attività edilizia libera.

3.1 Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

3.2 Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.lgs. n. 380/2001 e s.m.i., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- ebis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

3.3 Limitatamente agli interventi di cui al comma 3.2, lettere a) ed ebis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

3.4 Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

3.5 La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

4. Disposizione particolare relativa alla correlazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali:

4.1 per la correlazione di cui al D.Lgs n° 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall'art. 28 della DCR n° 563-13414 del 29/10/1999 e dalla DCR n° 59-10831 del 24/03/2006 le richieste di permesso di costruire o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme, in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.

Art. 5 – Natura delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. e rapporti con la pianificazione sovraordinata

1. Obiettivi delle N.T.d'A.:

1.1 Le Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. esplicitano i contenuti pianificatori dello strumento urbanistico generale fornendo le modalità relative alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano, al contenimento del consumo dei suoli, alla tutela dell'assetto idrogeologico, alla tutela del patrimonio agricolo e del patrimonio storico – artistico – paesaggistico e delle riserve naturali e ambientali.

2. Rapporti con la pianificazione sovraordinata:

2.1 Il presente PRGC fa riferimento e si adegua ai seguenti strumenti urbanistici sovraordinati vigenti:

- Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 – 29783 del 21/07/2011.
- Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53 – 11975 del 04/08/2009: a far data dalla adozione sono entrate in salvaguardia le “**prescrizioni**” degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle Norme di Attuazione ai sensi dell'art. 143, comma 9, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Non sono, di conseguenza, consentiti gli interventi in contrasto con le prescrizioni suddette.

- Piano Territoriale della Provincia di Alessandria approvato con DCR n. 223 – 5714 del 19/02/2002 e modificato dalla prima Variante di adeguamento a normativa sovraordinata approvata con **DCR n. 112 – 7663 del 20/02/2007.**

2.2 Il processo di pianificazione comunale ha tenuto in debito conto i Piani sovraordinati sia per quanto alle ricadute urbanistiche che per quelle di carattere ambientale e paesaggistico.

3. Disposizioni del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i..

3.1 Il presente P.R.G.C. è stato adeguato alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, modificato dal D.Lgs n° 301/2002, denominato nel seguito “Testo Unico”; la qualificazione tecnico-giuridica delle opere oggetto di intervento edilizio è precisata all’art. 4bis del Regolamento Edilizio.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, viabilità e accessibilità

Sono richiamati, comunque, i disposti dell’art. 16, commi 7 e 8, del DPR 380/01 e s.m.i.

1. Opere di urbanizzazione primaria:

1.1 per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 ed in particolare sono da considerare tali:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

2. Opere di urbanizzazione secondaria:

2.1 per opere di urbanizzazione secondaria si intendono i seguenti interventi:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere ;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese e altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi di quartiere;
- h) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie.

3. Opere di urbanizzazione indotta:

3.1 per opere di urbanizzazione indotta si intendono:

- a) soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- f) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 7 – Aree destinate a servizi pubblici

1. Aree destinate a servizi pubblici:

1.1 per aree destinate a servizi pubblici si intendono gli standard urbanistici previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media)
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi pubblici.

1.2 Dette aree e gli edifici in esse ricadenti e connessi alla destinazione d'uso delle aree stesse, potranno essere di proprietà pubblica o privata ma destinate all'uso pubblico. E' consentito il riuso degli edifici esistenti, quando non esistono previsioni puntuali previste da norme specifiche, tramite i tipi di intervento previsti dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. lettera a-b-c-d. Sono, inoltre, consentiti ampliamenti finalizzati a realizzare o integrare la dotazione di servizi igienici o gli impianti tecnici, o migliorare la funzionalità dell'impianto anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici.

1.3 Gli interventi di nuova costruzione e/o gli ampliamenti saranno regolati dai seguenti disposti:

a) aree per l'istruzione

- dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
- dc, df, ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate nel rispetto delle quantità minime di verde permeabile previsto per la zona;

b) aree per attrezzature di interesse comune

- Rc – rapporto di copertura max: 0,50;
- dc, df, ds saranno conformi alle zone di P.R.G.C. adiacenti;
- h. max m. 10,00 con esclusione degli edifici per il culto;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate e, ove possibile, dovranno essere osservati i parametri minimi di permeabilità;
- sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e le dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

c) aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

le aree destinate a parco e per il gioco dovranno essere alberate, attrezzate per la sosta con panchine, dotate di aree pavimentate e di attrezzature da gioco per l'infanzia, di piste ciclabili, di servizi igienici e di quanto altro occorrente per consentirne la fruibilità; sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 70 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e la dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

le aree destinate allo sport sono finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed impianti riferiti alla finalità dell'area, sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, costruzioni o ampliamenti che osservino i seguenti parametri:

Rc – rapporto di copertura max: 0,35;

Dc, df, ds: conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

d) aree a parcheggi pubblici

dette aree devono essere sistemate con pavimentazione fornita di segnaletica orizzontale e verticale, alberature e percorsi pedonali.

L'attuazione avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi edilizi e urbanistici ammessi.

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio di nuovo impianto sono richiamati i disposti dell'art. 21 comma 1, punto 3) che prevedono una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento con aree destinate a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

2. Limitazioni di carattere geologico:

2.1 Qualora in alcune aree a parco e per il gioco fosse accertata la sussistenza di particolari condizioni di rischio, sulla base dei riscontri emergenti dalle indagini geologico-tecniche, oltre a tenere conto delle conseguenti limitazioni alle possibilità edificatorie, risulterà impedito il ricorso alle procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con DPR 8 giugno 2001 n° 327, modificato ed integrato dal DPR 27 Dicembre 2002, n° 302.

3. Interventi ammessi nelle aree private individuate a servizi:

3.1 Nelle aree di proprietà privata destinata a servizi pubblici sono consentite manutenzioni, ripristino e costruzione di recinzioni previa formale rinuncia dell'interessato alle pretese di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'area per servizi.

Art. 8 – Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia

1. Riferimenti normativi per il rilascio del permesso di costruire:

Il rilascio del permesso di costruire di cui al vigente TESTO UNICO è subordinato al rispetto:

- a) della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica;
- b) delle prescrizioni del P.R.G.C. comunale;
- c) dei regolamenti edilizi e di igiene;
- d) delle norme che per legge disciplinano in particolare l'oggetto del permesso di costruire.

2. Condizioni generali per il rilascio del permesso di costruire:

- a) i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti della loro quantità edificabile dovranno, in caso di ammissibile demolizione e ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G.C.;
- b) ogni nuovo fabbricato dovrà avere una superficie fondiaria di pertinenza sufficiente a giustificare la sua quantità edificabile conformemente alle prescrizioni del P.R.G.C.; non è ammesso che tale quantità edificabile provenga da acquisizioni che riducono la superficie fondiaria necessaria per soddisfare il computo della quantità edificabile relativa a fabbricati comunque esistenti in altra proprietà limitrofa;
- c) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) provengano da frazionamenti che riducono la superficie fondiaria necessaria al computo della quantità edificabile dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;
- d) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) siano afferenti ad aree non urbanisticamente omogenee o assoggettate a diverso tipo di intervento;
- e) dovrà essere versato il contributo di costruzione ai sensi degli artt. 16 e 17 del Testo Unico dell'Edilizia con i tempi e le modalità in esso previste.
- f) ogni intervento oggetto di permesso di costruire dovrà prevedere la sistemazione urbanistica dell'area asservita all'intervento stesso, secondo le norme e le prescrizioni del P.R.G.C.;
- g) nelle nuove costruzioni gli atti progettuali dovranno essere corredati da un piano quotato dell'area ed eventualmente dei sedimi limitrofi da approvarsi contestualmente al progetto dell'edificio.

Art. 8bis - Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio

1. Oggetto, finalità, obiettivi:

L'adeguamento degli strumenti urbanistici, ai sensi e nel rispetto delle indicazioni fornite dal complesso di norme statali e regionali disciplinanti la materia (ed, in particolare, D.lgs. 114/98; L.R.28/99 e ss.mm.ii.; D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, come modificate dalla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 e della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006; D.G.R. n.42-29532 del 1.3.2000; D.G.R. n.43-29533 del 1.3.2000), avviene secondo la procedura prevista dall'art. 29, comma3, della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006 e DCR 191 – 43016 del 20/11/2012.

In ottemperanza a quanto previsto da tale articolo il Comune di Castellar Guidobono ha approvato i Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, D.Lgs 114/1998 e all'art. 4, comma 1, L.R. n. 28/99 con DCC n. 21 del 30/09/2009.

Nel caso di Castellar Guidobono l'adeguamento del PRGC avviene tramite la presente Variante Strutturale al PRGC in corso di formazione.

Il Comune di Castellar Guidobono è collocato tra i Comuni minori della rete secondaria di Alessandria.

L'Amministrazione Comunale, valutando la classificazione contenuta nell'allegato C) alla L.R. 28/99 e sulla base delle indicazioni fornite dai Criteri Regionali, ha individuato al momento, nell'ambito del proprio territorio, l'addensamento A.1 come risulta dalla cartografia tav. 3/com in scala 1:5.000.

Nel centro urbano e fuori dall'addensamento A1 è ammessa la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione.

Fuori dalla perimetrazione dell'addensamento A1, verificata la conformità urbanistica, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.) così come definito all'art. 4, comma 1, lett. d), del D.lgs.114/98.

2. Zone di insediamento commerciale:

La pertinente tavola di PRGC, n. 3/COMM in scala 1:5.000, individua l'addensamento storico rilevante A1.

3. Disposizioni specifiche per gli esercizi commerciali "non di vicinato":

Ai sensi dei disposti del D.lgs. 114/98 e s.m.i., della L.R. 12.11.1999, n. 28 e s.m.i. ("Legge Regionale") e degli Indirizzi e Criteri Regionali, le istanze di rilascio dei permessi di costruire relativi a destinazione d'uso commerciali al dettaglio in sede fissa dovranno essere valutate

anche nella rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali quali definiti dagli Indirizzi e Criteri Regionali e dai criteri comunali approvati ai sensi dell'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e dell'articolo 4, comma 1 della Legge Regionale ("Criteri Comunali").

In particolare il progetto di un insediamento a destinazione d'uso commerciale per esercizi non "di vicinato", vale a dire di superficie superiore a 150 mq. dovrà contenere le seguenti verifiche:

- il fabbisogno dei parcheggi.

Per tale verifica si fa espresso richiamo dei contenuti dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dell'art. 25 degli Indirizzi e Criteri Regionali.

Per il conteggio dei parcheggi privati ai sensi della L. 24.03.1989, n. 122 si stabilisce pari a mt. 3,00 l'altezza convenzionale da adottare per il conteggio del volume.

- la compatibilità ambientale.

In sede di rilascio del permesso di costruire di esercizi commerciali pari a 1.500 metri, sarà fatto obbligo di presentare la relazione di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

- la salvaguardia dei beni culturali.

Gli interventi con destinazione d'uso commerciale nell'addensamento A.1. dovranno avvenire nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.lgs. 114/98 e s.m.i..

- verifiche di impatto sulla viabilità.

In sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 900 mq dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

Per quanto non contenuto nel presente articolo e nei Criteri Comunali si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare al D. Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i., alla Legge Regionale ed agli Indirizzi e Criteri Regionali.

Sono fatte salve future disposizioni legislative in materia di commercio.

TITOLO II - I PARAMETRI URBANISTICI

Art. 9 - Definizione dei parametri urbanistici.

Il presente articolo definisce i "parametri urbanistici" in base ai quali avverrà il dimensionamento degli interventi del suolo.

1. Superficie territoriale (St)

E' costituita dall'area di intervento di uno strumento *urbanistico* esecutivo e comprende tutta quella racchiusa dal perimetro, qualunque sia la destinazione attuale o prevista.

2. Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area di proprietà, oggetto di un intervento edificatorio, attraverso una "concessione singola", indipendentemente dal fatto che essa faccia o meno parte di una zona soggetta a P.P. od a P.E.C.; essa è pertanto al netto delle parti destinate o da destinare a spazi pubblici, ad attrezzature collettive, a strade, ecc.

Sono comprese invece le aree in eventuali fasce di rispetto (stradale, fluviale, ecc.), purché appartenenti alla stessa "zona".

3. Indice di fabbricabilità territoriale (Tt)

E' l'edificabilità espressa in mc./mq. riferita alla superficie territoriale.

Essa viene verificata in sede e nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi, tenendo conto di tutti gli edifici, di qualsiasi destinazione d'uso, esistenti o previsti nel perimetro del Piano Esecutivo.

N.B.: L'indice territoriale delle aree edificate del nucleo di interesse storico-ambientale, è di Mc. 2,00/Mq.; l'indice territoriale delle aree di recupero di tipo misto è di Mc. 1,30/Mq. Qualora si verificasse l'opportunità di procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.P. e P.E.C.) dovranno essere rispettati gli indici di cui sopra.

4. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

E' il volume costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Nel caso di strumento esecutivo, tale indice rappresenta il limite "addensamento" sull'area fondiaria (al netto di spazi per strade, ecc., come da definizione esposta al paragrafo 9.2.), dell'edificabilità "territoriale" competente all'area di intervento.

5. Superficie coperta (Sc)

E' rappresentata dalla proiezione sul suolo di un edificio, al netto di sporti (cornicioni, gronde, balconi, scale esterne aperte) non aggettanti per oltre *ml. 2,00*.

Non costituiscono "superficie coperta" eventuali "bassi fabbricati", fuoriuscenti dal piano sistemato per meno di *ml. 1,20*, a copertura piana sistemata a verde almeno per il 50% o resa utilizzabile come parcheggio.

6. Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il valore massimo del rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

7. Altezza edifici (Hf)

E' la differenza tra la quota di "spiccato" intendendosi per tale:

- a) quella del marciapiede o della strada, se l'edificio è a filo strada od a distanza inferiore a *m. 5*;
- b) quella media del terreno naturale, se l'edificio trovasi a distanza superiore a *m. 5* dalla strada), e la quota all'intradosso della gronda (se orizzontale) e quella media dello stesso intradosso (se la gronda è inclinata). Essa va misurata su ciascun fronte.

In luogo del "terreno naturale", si assume a riferimento, quello risultante ad intervento ultimato, qualora sia inferiore a quello naturale.

8. Altezza massima (Hmax)

E' misurata in metri ed in piani fuori terra e rappresenta il limite insuperabile consentito per ogni zona.

Quella misurata in metri è la massima tra le Hf di cui al punto precedente; quella espressa in "piani" esprime il numero massimo di "piani fuori terra" ammesso in ogni zona.

Non si considerano "piano":

- a) i piani "piloti" con altezza inferiore a *m. 2,50*;

- b) i seminterrati che fuoriescono per meno di m. 1,20 dallo "spiccato" definito come in precedenza;
- c) i "sottotetti" aventi altezza massima non superiore a m. 2,30 e minima non superiore a m. 0,50, (che non potranno comunque essere utilizzati, anche parzialmente, ai fini abitativi, ma unicamente come "accessori", quali locali di sgombero).

9. Altezza al fine del volume (Hv)

E' la differenza tra la quota del pavimento del piano abitabile più basso e quella dell'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto.

La quota del pavimento del piano abitabile più basso è comunque assunta a m. 0,50 dal piano di spiccato (definito al punto 9.7) quando essa è ad altezza superiore.

10. Volume (V)

E' il prodotto della superficie coperta S_c (al netto degli sporti) per l'altezza H_v , aumentato del volume dei corpi aggettanti, chiusi almeno su tre lati e coperti. Sono esclusi dal computo del volume, i porticati al piano terreno aperti al pubblico, i "bassi fabbricati" di cui al 2° comma del paragrafo 9.5 e comunque quelli non superanti l'altezza di ml. 2,50, destinati ad autorimessa in misura non superiore a due per ogni unità abitativa, i piani "pilati" di cui alla lett. a) del paragrafo 9.8, le logge aperte su due lati, nonché i volumi tecnici quali definiti dalla Circolare Min. LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973.

11. Distanze dal confine di proprietà (Dc)

E' misurata perpendicolarmente al confine stesso, dal punto più vicino di un edificio, considerando i corpi aggettanti chiusi ma non gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni), inferiori a m. 2,00.

12. Distanze tra i fabbricati.

E' la distanza minima misurata perpendicolarmente all'edificio esistente, dal punto più vicino di quello costruendo, considerando - per entrambi - i corpi aggettanti chiusi ma non gli sporti inferiori a m. 2,00.

Si distinguono:

Dff - distanza tra pareti che si prospettano per 12 o più metri (distanza fronte/frontera);

Dtt - distanza tra pareti che si prospettano per meno di m. 12 sia che entrambe o che una sola, o che nessuna, superi la dimensione lineare di m. 12 (distanza testata/testata); le parti di fronti che si prospettano non devono essere finestrate a meno che si tratti di finestra di vani di servizio o di vani aventi altra finestra sulla parete non prospettante.

13. Distanze da strade (Ds)

E' misurata come la distanza dal confine, assumendo come riferimento il limite della proprietà dell'Ente cui appartengono le strade esterne alle aree urbanizzate (strade provinciali, strade comunali) ed il ciglio per quelle interne alle aree urbanizzate.

14. Superficie utile (Su)

E' la superficie al netto di muri e tramezzi, sviluppata per piano, effettivamente calpestabile. Deve essere verificata in sede di esame di interventi in zona agricola.

15. Destinazione d'uso

Deve essere precisata su ogni progetto e richiamata nella concessione od autorizzazione edilizia. Per ogni "zona" sono precisate le destinazioni di uso ammesse.

Non è comunque possibile alcuna modifica della destinazione d'uso, se non preventivamente autorizzata, ne può essere autorizzata alcuna variazione se non nell'ambito di quelle ammesse per la zona in cui ha luogo l'intervento;

Art. 10 - Classificazione e definizione interventi.

Articolo eliminato

TITOLO III - NORME GENERALI

Art. 11 – Zonizzazione del territorio comunale

1. Il territorio del Comune di Castellar Guidobono, è suddiviso in:

a) aree urbanizzate ed urbanizzande comprendenti:

a1) Aree residenziali distinte come segue:

A - nucleo di interesse storico-ambientale a prevalente destinazione residenziale;

B1 - aree a capacità insediativa esaurita;

B2 - aree di completamento residenziale costituite da singoli lotti liberi;

C - aree di sviluppo residenziale soggette a strumento urbanistico esecutivo (SUE).

a2) Aree per attività economiche distinte come segue:

D1 - area artigianale esistente;

D2 - aree produttive di completamento;

D3 - aree industriali esistenti;

D4 – area mercatale.

b) – Aree per attività agricole.

1. In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico, integrate con le disposizioni cautelative emergenti dall'elaborato R.I.R., e geologico definite dalle Norme tecniche di Attuazione delle tavole del Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico -Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 14.01.2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi nelle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: SCIA) in casi di particolare complessità

e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

2. Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologica tecnica

Art. 12 - Definizione aree.

1. Aree prevalentemente residenziali:

a) - Nucleo di interesse storico-ambientale (A).

E' soggetto a "recupero" attraverso interventi consentiti con titolo abilitativo singolo precisati ed individuati puntualmente *dall'art. 15bis delle presenti Norme e indicati dalla tavola n°4.* del P.R.G.C.

b) - Aree residenziali sature (B1).

Sono aree "sature" dal punto di vista edificatorio costituenti il nucleo abitato indipendentemente dall'epoca di costruzione. Gli interventi saranno assentiti con titolo abilitativo singolo (oneroso indipendentemente dalla qualifica del titolare del permesso di costruire).

c) - Aree di completamento residenziale di tipo misto (B2).

Sono costituite da lotti liberi puntualmente individuati che potranno essere utilizzati con permesso di costruire singolo per la realizzazione di edilizia residenziale.

d) - Aree di sviluppo residenziale (C).

Sono costituite da aree in cui sono previsti interventi di edilizia residenziale; l' utilizzazione è subordinata a formazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

2. Aree per attività economiche:

e) - Area artigianale esistente D1.

Confermata nella localizzazione attuale e con destinazione artigianale, soggetta ad interventi (da realizzarsi con titolo abilitativo singolo) finalizzati a consentirne l'adeguamento funzionale nonché il potenziamento.

f) - Area produttiva di completamento D2.

Trattasi di area interposta fra l'area produttiva D1 esistente in Comune di Castellar Guidobono ed il confine con il Comune di Viguzzolo.

g) - Area industriale esistente D3.

E' costituita *dalla Lamberti S.p.a., classificata tra le industrie soggette a rischio di incidente rilevante (per la quale è previsto che il Comune si doti di elaborato RIR e di specifica normativa di tutela dal rischio industriale) e dalla contigua attività produttiva denominata Conqord Oil che produce lubrificanti.*

h) – Area mercatale prevista D4.

Si tratta di area libera, interposta fra l'area artigianale e Villa Montebruno, confermata e destinata ad attività fieristica e/o mercatini saltuari. L'elaborato RIR qualifica la suddetta area nella categoria D2 del D.M. 09/05/2001: la categoria D2 riguarda i luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione massimo mensile, ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.

3. Aree per attività agricole:

i) - Aree agricole.

Le aree agricole, comprendono le parti del territorio extra-urbano libero od edificato per case sparse, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola e le funzioni ad essa strettamente complementari.

Art. 13 – Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale

1. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n° 42 del 22 gennaio 2004

Riguardano:

- a) le zone di salvaguardia del corso d'acqua pubblico denominato Torrente Curone (art. 142, comma 1, lettera c);
- b) aree boscate (art. 142, comma 1, lettera g):

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate nel limite del possibile le alberature di alto fusto esistenti e in particolare le alberature dei parchi privati: per il loro abbattimento è necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio, in conformità agli artt. 12 e seguenti L.R. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

Si tratta di aree vincolate ai sensi art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, sono consentiti esclusivamente i lavori e le opere di manutenzione necessari per conservare i boschi esistenti e le opere per realizzare i prescritti rimboschimenti.

Eventuali tagli dei boschi dovranno essere oggetto di autorizzazione da parte delle competenti autorità, fatte salve opere di ceduzione e manutenzione, comunque sempre consentite.

Gli edifici presenti in tali aree potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali aree, pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini del calcolo della capacità edificatoria trasferibile in un'altra area agricola non individuata tra le aree boscate.

Nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, s'intendono richiamati i contenuti dell'art. 10 della legge 21/11/2000 n. 353 – Legge quadro in materia di incendi boschivi.

Per la definizione univoca di bosco si fa riferimento al D. Lgs 227/2001, art. 2, comma 6, ove stabilisce per area boscata si intendono i terreni coperti da vegetazione forestale arborea, con estensione non minore a 2.000 mq e larghezza media non minore a 20 metri.

Si richiamano inoltre le disposizioni delle l.r. n. 4 del 10 febbraio 2009 – Gestione e promozione economica delle foreste.

Dette aree sono evidenziate nella tavola n. 3 in scala 1:5.000.

Nel territorio Comunale risultano presenti “usi civici” che al momento non sono individuabili: pertanto le rappresentazioni dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004 devono intendersi come semplici indicazioni cartografiche da verificare, di volta in volta, per cercare la possibile presenza di altre categorie di beni paesaggistici (es. usi civici) o per riverificare la effettiva presenza di bosco sulla scorta dei più recenti strumenti legislativi.

2. Beni vincolati ai sensi degli artt. 136-157 del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. ed ai sensi del D.M. 13/10/1977 nonché soggetti alle disposizioni dell'elaborato RIR:

Gli interventi sulle aree e gli immobili tutelati appositamente elencate sono sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza competente: si tratta della Villa Montebruno e del relativo parco.

Il bene è tutelato ai sensi degli articoli 136-157 del D.lgs. 42/2004 nonché del D.M. 13/10/1977 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso del parco e della Villa Conte Montebruno, sito nel Comune di Castellar Guidobono”.

La Tavola 8 del PRGC “Carta di vincolo”, redatta a seguito della elaborazione del RIR, individua l'area della Villa e le sue pertinenze inclusa nell' "area di esclusione". Nell'area non possono essere localizzati elementi territoriali identificabili con le categorie A e B del D.M. 9/05/2001 e C con presenza di persone all'aperto.

Nell'area non possono essere localizzati “elementi territoriali vulnerabili” (es. scuole, campi sportivi, case di riposo e/o di cura).

3. Altri beni culturali tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004:

Riguardano beni di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici territoriali che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

4. Fasce e zone di rispetto:

a) nelle fasce di rispetto cartograficamente individuate, relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici, salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti. Tali fasce sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

E' ammessa la nuova costruzione di impianti, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine dell'energia elettrica. si richiamano i disposti del Codice della Strada e Decreto di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 sostituito in parte dal D.P.R. n. 147 del 26/04/1993 integrato con D.P.R. del 16/09/1996 n. 610.

Per gli edifici esistenti rurali ad uso residenziale sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione, aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche: gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile delle aree che le comprendono.

- b) Il Comune di Castellar Guidobono è dotato un cimitero urbano che ha una fascia di rispetto di 200 metri.

Nelle fasce di rispetto relative ai cimiteri è fatto divieto di nuove costruzioni: per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi nel massimo del 10% della SUL e sono consentiti gli interventi di cui all'art. 13, comma 3, lettere a), b), c) e d). E' ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento dei cimiteri stessi, per la realizzazione di parcheggi pubblici, parchi, giardini e attrezzature di servizio funzionali all'impianto cimiteriale. Tali fasce di rispetto sono computabili al fine del calcolo delle quantità edificabili in aree esterne a detta fascia.

- c) Le fasce di rispetto dei depuratori, con profondità di mt.100, sono normate secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle Acque dall'Inquinamento: "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d), ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" "Allegato 4, punto 1.2". Si richiamano i disposti della Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici pubblicata sulla G.U.n°48 del 21/02/1977 recante "Criteri, metodologia e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettera b), d) ed e) della Legge 10/05/1976, n. 319, (omissis)..." che consente, qualora non possa essere rispettata la fascia di rispetto degli impianti di depurazione di adottare idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi."

- d) Per le fasce di rispetto relative ad eventuali nuove opere di presa degli acquedotti, di metri 200,00, è richiamato il disposto del D.lgs.18 agosto 2000 n.258. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con un aumento non superiore al 20% della S.U.L. preesistente con un massimo di mq. 25.

Le fasce di rispetto di cui ai precedenti punti sono normate secondo i disposti dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.: in esse possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

e) Gli elettrodotti, normati ai sensi dei disposti stabiliti dal D.M.L.P. del 16/01/91 e D.P.C.M. 23/04/1992, art. 5, sono individuati nelle tavole di PRGC in scala 1:5000 e 1:2000.

f) Sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto del torrente Curone e della Roggia di Viguzzolo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in esse è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono consentite le destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici nonché attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica e attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia pubblici che privati, anche se non cartograficamente individuati, hanno una profondità di mt. 10,00: in esse possono essere eseguite opere di sistemazione idraulica a seguito di parere degli organi competenti.

5. Zone alberate:

in tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate nel limite del possibile le alberature di alto fusto esistenti e in particolare le alberature dei parchi privati: per il loro abbattimento è necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio, in conformità agli artt. 12 e seguenti L.R. 57/79.

6. Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale:

I progetti relativi agli edifici strategici e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici, dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 "Zone diverse della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n.1/D.O.P. pubblicata sul B.U.n.17 del 29 aprile 2004 e della DGR 4-3084 del 12/12/2011. Si elencano tali edifici e relative aree:

- Municipio

Con Ordinanza n. 11 – 13058 del 19. 01. 2010 il Comune di Castellar Guidobono è stato riclassificato dal punto di vista sismico in zona 3: la presente Variante prevede l'adeguamento del Piano alle disposizioni in materia sismica.

**Art. 13bis – Stabilimenti a Rischio di incidente rilevante – Norme di carattere generale –
Campo di applicazione e definizioni**

1. Le presenti norme riguardano le zone che possono essere interessate da scenari incidentali connessi a stabilimenti:
 - a) nuovi od esistenti soggetti all'applicazione degli articoli 6, 7 e 8 del D.lgs. 334/1999;
 - b) nuovi od esistenti soggetti all'applicazione degli articoli 6 e 7 del D.lgs. 334/1999;

2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate le seguenti definizioni:
 - a) per stabilimenti esistenti si intendono gli stabilimenti già classificati a pericolo di incidente rilevante ex articoli 6 e 7 o 6, 7 e 8 del D.lgs. 334/1999 come riportati sul registro regionale istituito ai sensi della L.R. 32/1992 alla data di adozione del presente Piano;
 - b) per nuovi stabilimenti si intendono gli stabilimenti di nuova costruzione oppure che a causa di modifiche impiantistiche, di processo o normative ricadono nell'ambito di applicazione degli artt. 6 e 7 o 6, 7 e 8 del D.lgs. 334/99 e quindi inseriti nel registro regionale delle attività a pericolo di incidente rilevante istituito ai sensi della L.R. 32/1992 successivamente alla data di adozione del presente Piano;
 - c) lo stabilimento è in ogni caso considerato rispettivamente a pericolo di evento incidentale energetico, tossico o a ricaduta ambientale quando, tra gli scenari individuati dal gestore o in base alle valutazioni di cui al punto 7.2 dell'Allegato al D.M. Il.pp. 9 maggio 2001, gli eventi più significativi in termini di ampiezza delle aree di danno risultano essere rispettivamente quelli energetici, tossici o a ricaduta ambientale. In caso di scenari incidentali con effetti all'interno dei confini dello stabilimento, la classificazione dello stabilimento è fatta sulla base della classificazione delle sostanze presenti in quantità maggiori;
 - d) si intende per area di danno l'area all'interno della quale gli effetti fisici derivati dagli scenari incidentali ipotizzabili possono determinare danni a persone, con livelli di danno il cui valore di soglia è definito nella tabella 2 del punto 6.2 dell'allegato al D.M. Il.pp. 9 maggio 2001; la determinazione delle aree di danno deve essere eseguita dal gestore dello stabilimento, considerando le specificità della propria situazione, secondo quanto indicato al punto 6.2.2 dell'allegato al D.M. Il.pp. 9 maggio 2001;
 - e) si intende per area di esclusione, così come definita nelle Linee Guida, l'area esterna alle aree di danno circostante un'area/attività produttiva nella quale è necessario non incrementare il preesistente livello di rischio al fine di consentire lo sviluppo dello stabilimento stesso garantendone, contestualmente, la compatibilità territoriale e ambientale nel tempo;

- f) si intende per area di osservazione, così come definita nelle Linee Guida, l'area più vasta esterna all'area di esclusione intorno all'area/attività produttiva identificata al fine di definire sul territorio caratteristiche idonee a proteggere la popolazione nell'eventualità di un'emergenza industriale e consentire contestualmente l'accesso all'area produttiva stessa;
 - g) si intende per Elaborato RIR l'elaborato tecnico sui rischi di incidente rilevante così come definito al punto 3.1 dell'allegato al D.M. ll.pp. 9 maggio 2001;
 - h) gli effetti diretti si manifestano nelle aree di impatto diretto di un incidente con origine nella attività produttiva: per le attività "Seveso" coincidono con le aree di danno;
 - i) gli effetti indiretti si manifestano nelle aree che sono interessate in modo indiretto da un incidente con origine nell'attività produttiva e sono definite come "area di esclusione" ed "area di osservazione".
3. Nelle presenti norme sono utilizzate le seguenti abbreviazioni:
- a) Linee Guida: le "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" approvate con DGR 17-377 del 26/7/2010;
 - b) Elaborato RIR: l'Elaborato tecnico sui rischi di incidente rilevante previsto dall'art. 14 del D.lgs. 334/1999 e disciplinato dal D.M. ll.pp. 9 maggio 2001.

Art. 13ter – Compatibilità con lo stabilimento a rischio di incidente rilevante esistente

- 1. Si richiamano integralmente i contenuti dell'elaborato RIR e quelli della tavola n. 8 "Carta di vincolo" parte integrante e sostanziale del PRGC di Castellar Guidobono.
- 2. Al fine di regolamentare la presenza sul territorio dello stabilimento a rischio di incidente rilevante Lamberti S.p.a. soggetto ai disposti del D.Lgs 334/99 e s.m.i. (nel seguito "stabilimento Seveso") devono essere soddisfatti i criteri di compatibilità territoriale e ambientale definiti al presente articolo.
- 3. Gli scenari incidentali esterni ai confini di stabilimento sono 4 e precisamente:
 - 1) area di danno associata all'effetto lesioni irreversibili e relativa allo scenario incidente *rilascio di ossido di etilene in fase liquida in zona travaso* con categorie territoriali compatibili B,C,D,E,F;
 - 2) area di danno associata all'effetto lesioni reversibili e relativa allo scenario incidentale *rilascio di ossido di etilene in fase liquida in zona travaso* con categorie territoriali compatibili A,B,C,D,E,F;
 - 3) area di danno associata all'effetto lesioni irreversibili e relativa allo scenario incidentale *rilascio di ossido di etilene in fase gas in zona serbatoi di stoccaggio* con categorie territoriali compatibili D,E,F;

4) area di danno associata all'effetto lesioni irreversibili e relativa allo scenario incidentale *rilascio di ossido di etilene in fase gas in zona serbatoi di stoccaggio* con categorie territoriali compatibili C,D,E,F.

Per lo scenario di cui al punto 3 si evidenzia la compatibilità solo con le categorie D,E,F.

Per quanto agli scenari 1 ,2 e 4 a seguito della decisione di estendere alle aree di danno i vincoli previsti dall'area di esclusione, laddove più restrittivi, si limita la compatibilità agli elementi territoriali appartenenti alla categoria territoriale C con presenza di persone al chiuso ed alle categorie territoriali D,E,F.

4. Al fine di garantire la coesistenza tra “Stabilimenti Seveso” ed elementi territoriali ed ambientali vulnerabili la Regione Piemonte ha emanato “Linee Guida” che prevedono, in aggiunta ai cerchi di danno previsti dalla normativa statale, due ulteriori categorie di aree a corona dello “stabilimento Seveso”: le “*aree di esclusione*” e le “*aree di osservazione*”.
5. Per il Comune di Castellar Guidobono esse sono state determinate con il seguente criterio cautelativo:
 - ***l'area di esclusione*** vincola una estensione di territorio così come determinata nell'elaborato RIR e descritta nell'elaborato n. 8 “Carta di Vincolo”;
 - ***l'area di osservazione*** vincola una estensione di territorio così come determinata nell'elaborato RIR e descritta nell'elaborato n. 8 “Carta di Vincolo”.
6. La compatibilità territoriale con lo “Stabilimento Seveso” esistente è normata come segue:
 - nelle *aree di esclusione sono vietate le attività ricadenti nelle categorie territoriali del D.M. 09/05/2001 “A” e “B”*: l'esclusione delle citate categorie è estesa anche al cerchio di danno “lesioni reversibili”, cartograficamente individuato, che nel caso specifico assume la compatibilità ammessa per le aree di esclusione (categorie territoriali C con presenza di persone al chiuso, D, E e F) essendo ad esse logicamente equiparato. Sono quindi escluse le seguenti categorie:

CATEGORIA A

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 mc/mq.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità – ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto – ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

CATEGORIA B

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità – ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o oltre 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto – ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso – ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso).
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno)

Inoltre per la **CATEGORIA C** sono escluse le categorie territoriali che prevedano la presenza rilevante di persone all'aperto:

3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale)
7. La *compatibilità territoriale di "coesistenza" rispetto alle infrastrutture della viabilità esistenti* risulta, allo stato di fatto, difficilmente migliorabile: lo "stabilimento Seveso" si attesta sulla S.P. n. 99 ed è molto vicino alla S.P. n. 100 e non ha prossimità alcuna con viabilità di tipo superiore.
 8. Le cautele da osservare in caso di evento incidentale sono le seguenti:
 - *Interdizione della viabilità in un raggio di 300 metri dal confine dello stabilimento;*
 - *Attivazione di transenne o cancelli presidiati a Viguzzolo sulla S.P. n. 99;*
 - *In caso di evento incidentale chimico, la popolazione, adeguatamente allertata, deve restare al riparo nelle abitazioni chiudendo ogni comunicazione fisica con l'esterno (porte, finestre, impianti di condizionamento, camini, ecc.) e lasciando libere le strade per i mezzi di soccorso.*
 9. L'elaborato RIR ha provveduto alla caratterizzazione degli elementi ambientali vulnerabili che ha comportato la zonizzazione del territorio in tre categorie:

- Zone al altissima vulnerabilità ambientale
 - Zone a rilevante vulnerabilità ambientale
 - Zone a ridotta vulnerabilità ambientale
10. La categoria che interessa maggiormente le aree del Comune di Castellar Guidobono è quella di “*rilevante vulnerabilità ambientale*” dovuta principalmente alla appartenenza dei suoli alla classe II di capacità d’uso dei suoli.
11. La Lamberti S.p.a. si configura come un’attività Seveso non classificabile a rischio ambientale.
12. Per quanto alla *Conqord Oil S.r.l., azienda “Sottosoglia Seveso”*, che detiene sostanze pericolose per l’ambiente, così come determinato nell’elaborato RIR, la situazione è definita “non critica”.
13. Nell’ottica di non incrementare i livelli di rischio ambientale esistenti e di mantenere la compatibilità con gli elementi vulnerabili i gestori delle due aziende “Seveso” e “Sottosoglia Seveso” dovranno presentare al Comune ogni cinque anni, o in caso di significative modifiche dei processi produttivi tali per cui si renda necessaria la verifica, una relazione tecnica finalizzata alla verifica della compatibilità ambientale del proprio stabilimento in cui:
- siano fornite le informazioni di cui all’allegato VII del D.lgs. 334/99 e s.m.i. comprensive delle quantità di sostanze detenute;
 - siano rese note le misure impiantistiche preventive e mitigative adottate affinché, nei tempi di intervento previsti in caso di incidente rilevante, sia escluso il raggiungimento dei bersagli e la propagazione degli inquinanti;
 - il gestore attesti il rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale sulla scorta della relazione tecnica fornita.

Art. 13quater – Insediamenti di nuovi stabilimenti RIR, modifiche di stabilimenti RIR esistenti a seguito di modifiche normative, modifiche di stabilimenti che per crescita diventano RIR

1. Il Comune **ammette l’insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)** previa verifica della compatibilità territoriale rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali vulnerabili oltre che alla valutazione della compatibilità ambientale.
2. **Le verifiche** di compatibilità territoriale e ambientale dei nuovi stabilimenti RIR artt. 6, 7 e 8 D.Lgs 334/99 **sono effettuate nell’ambito del procedimento di rilascio del “Nulla osta di fattibilità”** ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i..

3. **Nel caso di aggravio del preesistente livello di rischio** a seguito di modifiche normative (es. variazione della classificazione delle sostanze) deve essere verificata la compatibilità territoriale ed ambientale dell'azienda.
4. Gli stabilimenti esistenti soggetti agli articoli 6 e 7 e agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/99, in caso di aggravio del rischio di cui al precedente comma 3, devono:
 - a. trasmettere al Comune le informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al DM 09/05/2001;
 - b. fornire al Comune una preliminare valutazione di compatibilità territoriale ed ambientale.**Il Comune**, valutate le informazioni del gestore, **rielabora** se necessario, il proprio elaborato RIR tenendo conto delle aree di esclusione e di quelle di osservazione secondo le indicazioni minime previste dalle Linee Guida della Regione Piemonte del luglio 2010 e **procede alla Variante urbanistica necessaria per disciplinare i nuovi scenari che si profilano.**
5. **In caso di aggravio del rischio per effetto di crescita volontaria** di stabilimenti esistenti è obbligatorio verificare preventivamente la compatibilità territoriale ed ambientale.
6. Gli stabilimenti esistenti di cui al precedente comma 5 devono:
 - a. trasmettere al Comune le informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al DM 09/05/2001;
 - b. fornire al Comune una preliminare valutazione di compatibilità territoriale ed ambientale.**Il Comune, valutata la proposta, ammette eventualmente la modifica volontaria qualora non sussistano le seguenti condizioni ostative:**
 - presenza di elementi non compatibili in area di danno secondo la valutazione eseguita ai sensi del D.M. 9 maggio 2001, e in ogni caso in presenza di elementi di categoria A e B;
 - presenza di elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B dell'allegato al D.M. 09/05/2001 all'interno delle aree di esclusione vigenti e/o previste;
 - inesistenza delle condizioni sufficienti per conseguire la compatibilità territoriale rispetto al sistema delle infrastrutture della viabilità esistenti (valutazione sino ai nodi di congiungimento con la viabilità di livello superiore o di altra viabilità di pari livello, tenendo conto degli aspetti relativi al trasporto di merci pericolose in coesistenza con altro traffico pesante o leggero sul medesimo sistema viario e delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione di emergenza).
 - presenza di zone ad rilevante vulnerabilità ambientale all'interno delle aree di esclusione vigenti e/o previste quando:
 - a. per gli stabilimenti a rischio di eventi incidentali di tipo energetico la "rilevante vulnerabilità ambientale" sia determinata da aree boscate (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 142, lettera g) o dall'appartenenza ad aree a vincolo idrogeologico ex L.R. 45/89;

- b. per gli stabilimenti a rischio di eventi incidentali di tipo tossico la “rilevante vulnerabilità” sia determinata da sistemi dell’agricoltura specializzata (vigneti, prodotti tipici, frutteti, ecc.) individuati dagli strumenti urbanistici o di pianificazione vigenti;
- c. per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale “la rilevante vulnerabilità” sia determinata da acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, dall’appartenenza a zone di ricarica delle falde o in presenza di soggiacenza inferiore a 3 metri dal piano di campagna.

Il Comune, valutate le informazioni del gestore, **se necessario, rielabora** il proprio **elaborato RIR**, come descritto al precedente punto 4 **e procede alla Variante urbanistica necessaria per disciplinare i nuovi scenari che si profilano.**

Art. 14 - Aree destinate alla mobilità

1. Individuazione aree destinate alla mobilità:

1.1 Il P.R.G.C. individua nelle tavole di piano i tracciati delle strade e delle aree pubbliche, esistenti o previste, destinate alla mobilità. Si richiama il rispetto delle norme funzionali e geometriche definite dal D.M. 05/11/2001 pubblicato sulla G.U. n° 3 del 04/01/2003 relativamente alle varie categorie delle strade per la costruzione dei nuovi tronchi stradali e per l’adeguamento di tronchi stradali esistenti.

1.2 Il tracciato delle viabilità in progetto, di cui al comma precedente, potrà subire lievi variazioni, in sede di progettazione esecutiva che ne migliorino la funzionalità ed i collegamenti interni ai singoli lotti, senza che queste comportino Variante al P.R.G.C.

2. Definizione delle aree destinate alla mobilità negli SUE:

2.1 Gli S.U.E. definiscono la viabilità e le altre aree destinate alla mobilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all’insediamento in progetto: le convenzioni urbanistiche determinano il regime giuridico in cui dette aree destinate alla mobilità ricadranno con l’attuazione delle previsioni di S.U.E.

2.2 Le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 7,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede o di un percorso pedonale e/o ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50. Qualora gli ambiti soggetti a S.U.E. siano interessati da previsioni di viabilità o di aree destinate alla mobilità, definite in sede di

P.R.G.C., gli S.U.E. medesimi potranno variarne i tracciati purchè siano rispettate le connessioni esterne al perimetro di intervento nonchè le loro finalità di interesse generale.

3. Interventi ammissibili per edifici e manufatti esistenti:

3.1 Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro o risanamento conservativo; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto di rinuncia predetto dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

3.2 L'atto di rinuncia di cui al presente comma 3 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera regionale di approvazione del P.R.G.C..

4. Arretramenti degli edifici dai cigli stradali nei centri abitati:

- nelle aree edificabili di espansione sottoposte a S.U.E., individuate nelle tavole del P.R.G.C., devono essere rispettati i seguenti arretramenti dai cigli stradali:
 - viabilità principali: ml 10,00
 - strade pubbliche: arretramento ml.10,00 riducibile a ml. 6,00 alle condizioni di cui al 2° comma dell'art.27 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.
 - strade private: arretramento ml. 5,00;
- nelle aree edificabili in cui gli interventi sono consentiti tramite titoli abitativi singoli si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

Si intendono comunque richiamati i disposti dell'art 26 del D.P.R 16/12/1992 n°495, come modificato dal D.P.R. 16/09/1996, N°610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

5. Costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni

- Ai sensi del D.P.R. 16/12/1996 N° 495, per motivi di sicurezza della circolazione, fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale risultano pari a 3 metri per le strade di tipo C e di tipo F;
- All'interno dei centri abitati, nei casi in cui non è prescritto l'allineamento, la distanza dal confine stradale non potrà essere inferiore a ml. 1,00.

Sono fatte salve le disposizioni del successivo punto del presente comma 5 relative ai nuovi lotti "n" edificabili.

- all'interno dei centri abitati, nei nuovi lotti "n" edificabili, si consiglia di assoggettare ad uso pubblico una porzione di area di larghezza pari a ml. 2,50, sul margine del lotto confinante con la sede stradale. Detta area verrà destinata a parcheggio pubblico e sistemata a verde ove non corrisponda ad accessi carrabili.

E' obbligatorio che la recinzione del lotto sia corrispondentemente arretrata. La superficie assoggettata ad uso pubblico sarà, comunque, utile per la definizione della distanza delle costruzioni delle strade.

TITOLO IV - NORME SPECIFICHE DI ZONA

Art. 15 - Norme di carattere generale - Aree residenziali

1. Destinazioni d'uso ammesse.

Le zone individuate come residenziali (A, B1, B2, C) sono destinate ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa.

a) residenza

b) funzioni compatibili:

commercio al dettaglio nel limite degli esercizi di vicinato: uffici pubblici e privati (commerciali, professionali); artigianato di servizio, non molesto (sartoria, estetica, oreficeria, stamperia; forni da pane e pasticceria; attività assimilabili), culto, ritrovi, spettacolo e ricreazione, centro benessere; istruzione pubblica e privata; dispensari, ambulatori, case di cura; autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture.

2. Standard urbanistici

Le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola, quantificate in base a parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1). Per gli interventi sottoposti a SUE le aree da destinare a servizi sociali ai sensi del citato art. 21 L.R. 56/77 devono essere reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi.

3. Parcheggi privati.

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/1988 n. 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

3bis. Requisiti energetici dei fabbricati e risparmio energetico

Si richiamano le seguenti disposizioni regionali:

- L.R. n. 13 del 28/05/2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia";

- DGR n. 45-11967 del 04/08/2009 recante disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari in attuazione dell'art. 21, c.1, lettere g) e p) L.R. 13/2007;
- DGR n. 45-11967 del 04/08/2009 recante disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere a), b) e q) l.r. 13/2007 come modificata dalla DGR n. 18-2509 del 03/08/2011.

Per i nuovi edifici e per quelli esistenti tali disposizioni prevedono:

- l'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione sia in edifici esistenti, in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;
- i requisiti minimi e le prescrizioni specifiche per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli involucri edilizi sia in occasione di nuova costruzione che di interventi di ristrutturazione edilizia o di manutenzione;
- i requisiti minimi prestazionali degli impianti termici da installarsi in edifici nuovi o esistenti.

3ter. Raccolta dei rifiuti

Si richiamano le seguenti disposizioni regionali:

- L.R. n. 24 del 24/10/2002, art. 4;
- Criteri Tecnici Regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani adottati con DGR n. 32-13426 del 01/03/2010.

La tavola n. 2 in scala 1:2000 localizza i punti di conferimento dei rifiuti nel concentrico del Comune.

Le nuove espansioni residenziali e produttive dovranno riservare spazi funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

4. Verde privato:

nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde permeabile privato pari almeno al 20% della superficie fondiaria del lotto.

Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, tale dotazione dovrà essere ristabilita nella misura più prossima possibile al 10%: l'impossibilità di conseguirla dovrà essere giustificata in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di SUE.

5. Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico:

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A..

6. Viabilità:

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi in materia.

7. Disposizioni in materia di commercio:

Si richiamano i contenuti delle norme di adeguamento alla L.R. 28/99 e ss.mm.ii. riportata all'art. 8bis delle presenti N.T.d'A. e nei criteri comunali per il rilascio delle medie strutture di vendita approvati dal comune di Castellar Guidobono.

8. Disposizioni per le aree residenziali comprese nelle aree di esclusione e di osservazione individuate nell'elaborato RIR.

Si richiamano i contenuti della Tavola 8 "Carta di vincolo" parte integrante e sostanziale del presente PRGC e degli artt. 13bis, 13ter e 13quater delle presenti norme.

Il centro abitato del Comune è ricompreso in parte in "area di esclusione": in detta area sono esclusi gli interventi ricompresi nelle categorie territoriali A, B e C con presenza di persone all'aperto del D.M. 09/05/2001.

La restante parte del centro abitato del Comune e una discreta porzione delle aree agricole sono ricomprese in "area di osservazione".

Le cautele gestionali da osservare saranno quelle previste dal Piano di Emergenza Esterno, opportunamente aggiornato a seguito della formazione dell'Elaborato RIR nonché ogni qualvolta si modifichino i cerchi di danno dell'attività Seveso e le condizioni di rischio per la popolazione.

Nelle aree di Esclusione non possono essere localizzati "elementi territoriali vulnerabili", (es. scuole, campi sportivi, luoghi di ricreazione, ecc.).

La Tavola 8 riporta quale elemento di attenzione il tratto della Roggia di Viguzzolo (canale artificiale intubato) che attraversa il territorio comunale e che si segnala in una situazione

complessiva che può essere definita “NON CRITICA” dal punto di vista della vulnerabilità ambientale.

Art. 15 bis - Nucleo d'interesse storico-ambientale.

1. utilizzazioni ammesse in tutti i gruppi di edifici:

- abitazione
- uffici pubblici e privati
- istruzione e cultura
- assistenza sociale
- culto
- artigianato di servizio e commercio al dettaglio nei limiti degli esercizi di vicinato
- spettacolo e tempo libero
- assistenza sanitaria
- ospitalità (bar, trattorie, locande, ristoranti)
- agricolo di servizio

2. individuazione dei gruppi di edifici, di aree ed interventi ammessi

Il piano individua i tipi d'interventi ammessi sugli edifici e sulle aree, in base all'appartenenza di questi ai seguenti gruppi, individuati sulla tavola 4 in scala 1:1.000

Gruppo 1

Complesso del Parco della Villa Conte Montebruno dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 13/10/1977.

Si riporta dal testo del decreto "... il parco rappresenta un'entità paesistica con caratteristiche intrinseche di bellezza propria in perfetta fusione di valori tra elementi naturali e la presenza dell'architettura a U della villa che si compone e risalta nella pianura agricola tortonese come fitta macchia arborea, ben visibile da chi 'percorre le strade dei dintorni".

Il complesso è tutelato ai sensi dell'art. 136 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) sugli immobili suddetti non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni dell'articolo 26 delle Norme di Attuazione del PPR adottato con DGR n. 53/11975 del 04/08/2009.

Si richiama la prescrizione del citato articolo 26 che recita:

"Non sono consentiti, nelle ville, nei parchi e nei giardini, individuati ai sensi della lettera b) primo comma dell'articolo 136 del Codice e nella Tavola P2, con relativo elenco, interventi edilizi eccedenti il restauro ed il risanamento conservativo, ampliamenti di strade ed altre infrastrutture, modificazioni significative della sistemazione del suolo..."

Le prescrizioni di cui sopra sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Nell'ambito dei beni paesaggistici sottoposti a tutela con D.M. 13 ottobre 1977 non sono consentiti interventi che comportino la frammentazione o l'alterazione del rapporto visuale tra la villa, il parco e le aree agricole circostanti; non sono ammesse modificazioni al patrimonio costituito dagli edifici storici, fatti salvi gli interventi tesi a conservare e a valorizzare il complesso della villa, del parco e delle sue pertinenze in tutte le sue componenti, nel rispetto del suo processo evolutivo storico. Le specie arboree autoctone, specie se di pregio, devono essere conservate. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici, né di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, che non rispettino i criteri del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, o che risultino visibili dai principali percorsi pubblici.

Modalità di intervento:

- Permesso di costruire singolo

Tutti gli interventi devono essere autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Gruppo 2

Immobili non sottoposti ad alcun tipo di tutela individua e relative aree di pertinenza.

Comprendono:

- Edifici rurali a destinazione agricola*
- Rustici misti e locali accessori ad uso garage o magazzino*

Interventi ammessi:

su edifici:

Esterni su spazi pubblici e privati: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo Interno dei corpi di fabbrica: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

aree di pertinenza:

Non edificate - rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e materiali tradizionali: "Lastricati " di granito, "Selciati " di ciottoli, cubettature in granito e porfidi. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi. È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, purché: i sistemi di accesso, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione al disegno dell 'edificio di cui l'area è pertinenza.

Eliminazione di superfetazioni quali tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione dell 'ambiente.

A verde: riqualificazione, valorizzazione e recupero dell 'ambiente e del patrimonio a verde.

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato o della sistemazione degli spazi aperti e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali da impiegare, delle zone da pavimentare.

Modalità di intervento:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)*
- Permesso di costruire singolo*
- Recupero dei rustici a fini abitativi (L.R. n. 9/2003)*

Gruppo 3

Immobili non sottoposti ad alcun tipo di tutela individuata e relative aree di pertinenza.

Comprendono:

- Gli edifici ad uso residenziale o adibiti ad altri usi, compresi i rustici ed i locali provenienti da destinazioni agricole dismesse, che non rappresentano caratteristiche meritevoli di tutela.

Interventi ammessi:

su edifici:

Esterni su spazi pubblici e privati: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Interno dei corpi di fabbrica: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

aree di pertinenza:

Non edificate - rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e materiali tradizionali: "Lastricati " di granito, "Selciati " di ciottoli, cubettature in granito e porfidi. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi. È ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, purché: i sistemi di accesso, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione al disegno dell'edificio di cui l'area è pertinenza.

Eliminazione di superfetazioni quali tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione dell'ambiente.

A verde: riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio a verde.

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato o della sistemazione degli spazi aperti e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali da impiegare, delle zone da pavimentare.

Modalità di intervento:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)*
- Permesso di costruire singolo*
- Recupero dei rustici a fini abitativi (L.R. n. 9/2003)*

Gruppo 4

Immobili non sottoposti ad alcun tipo di tutela individua e relative aree di pertinenza.

Comprendono:

- Gli edifici ad uso residenziale o adibiti ad altri usi, compresi i rustici ed i locali provenienti da destinazioni agricole dismesse, che non rappresentano caratteristiche meritevoli di tutela.

Interventi ammessi:

su edifici:

Esterni su spazi pubblici e privati: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (tipo "b")

Interno dei corpi di fabbrica: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

aree di pertinenza:

Non edificate - rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e materiali tradizionali: "Lastricati " di granito, "Selciati " di ciottoli, cubettature in granito e porfidi. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi. È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, purché: i sistemi di accesso, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione al disegno dell 'edificio di cui l'area è pertinenza.

Eliminazione di superfetazioni quali tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione dell 'ambiente.

A verde: riqualificazione, valorizzazione e recupero dell 'ambiente e del patrimonio a verde.

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato o della sistemazione degli spazi aperti e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali da impiegare, delle zone da pavimentare.

Modalità di intervento:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)*
- Permesso di costruire singolo*
- Permesso di costruire ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.*
- Recupero dei rustici a fini abitativi (L.R. 9/2003)*

Gruppo 5

Immobili non sottoposti ad alcun tipo di tutela individua e relative aree di pertinenza.

Comprendono:

- Rustici inutilizzati, tettoie, fabbricati ad uso garage e accessori con inserimento discordante nella zona.

Interventi ammessi:

su edifici:

Esterni su spazi pubblici e privati: manutenzione ordinaria, demolizione Interno dei corpi di fabbrica: manutenzione ordinaria, demolizione

aree di pertinenza:

Non edificate - rifacimento delle pavimentazioni con uso esclusivo di sistemi e materiali tradizionali: "Lastricati" di granito, "Selciati" di ciottoli, cubettature in granito e porfidi. Non sono ammesse pavimentazioni in materiali bituminosi o cementizi. È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, purché: i sistemi di accesso, le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione al disegno dell'edificio di cui l'area è pertinenza.

Eliminazione di superfetazioni quali tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione dell'ambiente.

A verde: riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio a verde.

Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto dettagliato o della sistemazione degli spazi aperti e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali da impiegare, delle zone da pavimentare.

Modalità di intervento:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

- Permesso di costruire singolo

3. Norme complementari:

Gli interventi sopradescritti sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- 1. Nei sottotetti degli edifici compresi nel gruppo 3 e 4, con altezze minime consentite dal regolamento edilizio d'igiene, è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. è in questi casi sempre ammesso. Ai fini di tale utilizzo è consentita la realizzazione di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale circostante. E vietata la realizzazione di finestre aventi altezza inferiore ad 1,50 ml. E permesso in loro sostituzione la realizzazione di luci ovali o rettangolari.*
- 2. Contestualmente al recupero dei volumi deve essere realizzata, in sottosuolo o al piano terreno degli edifici, una superficie a parcheggio di 1 mq ogni 10 mc relativamente ai volumi recuperati. Nei casi di dimostrata impossibilità a reperire le aree a parcheggio, tali aree possono essere monetizzate.*
- 3. Ali 'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico-architettonica dell'ambiente.*
- 4. Per edifici o parti di essi aventi destinazioni incompatibili in quanto non presenti alla voce "utilizzazioni ammesse " sono consentiti interventi di recupero per le utilizzazioni ammesse al punto a).*
- 5. Nel caso specifico dei rustici chiusi da tre lati ed appartenenti al gruppo 4) è ammessa la chiusura del quarto lato. Il conseguente incremento di S.L.P., in tal caso, è sempre ammesso. La destinazione dei piani terreni, qualora possibile, è individuata verso usi pertinenziali alla residenza, quali parcheggi ed autorimesse, purché con accesso da spazio privato e non da spazio pubblico.*
- 6. Per gli edifici residenziali aventi rivestimento in Clinker qualsiasi intervento consentito dai gruppi di appartenenza è concesso previo impegno all'eliminazione dei paramenti esterni*

4. Prescrizioni costruttive

Tutti gli interventi sugli edifici sopradescritti devono rispettare la seguenti prescrizioni:

- a) Le facciate degli edifici, sia verso le strade pubbliche che verso spazi interni, devono uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti (soprattutto quelli che formano cortine).*
- b) I materiali di finitura devono essere quelli tradizionali, intonaco tinteggiato, murature a vista di laterizi, rivestimenti in pietra naturale, con esclusione assoluta di rivestimenti*

resinoplastici, clinker e in marmo. Le facciate, verso spazi pubblici e privati, se finite con intonaco civile devono essere dipinte in colori tipici alla piemontese, con eventuali zoccoli in pietra a tutta altezza, mattoni o intonaco a frattazzo.

- c) L serramenti esterni dovranno essere esclusivamente in legno con persiane a stecche od anioni; vietata la formazione di contorni in marmo alle aperture. I serramenti delle botteghe devono essere preferibilmente in legno o metallo smaltato (con esclusione di metalli a vista come alluminio anodizzato, ecc.)*
- d) Le coperture sono a falde con pendenza massima del 40% in coppi alla piemontese. I cornicioni devono per oggetto, sagoma, spessore e materiali uniformarsi a quelli tipici del luogo. Sono vietate le coperture in lastre di fibrocemento, lamiera, rame e laminati plastici opachi o trasparenti.*
- e) I balconi sono in lastre di pietra o in soletta di cemento a vista con ringhiere in ferro a semplici linee verticali con mancorrente in piattina di ferro.*
- f) Le altezze interne dei vani abitabili non sono di norma inferiori a m.t. 270. Altezze inferiori possono essere autorizzate se preesistenti o nei casi di connessione strutturale a edifici del gruppi 1.*
- g) Le recinzioni: muri pieni aventi altezza massima di m.t. 2,50 devono avere le caratteristiche di cui al punto b. Le recinzioni a cancellata non devono superare l'altezza massima di mt 2,50 con una zoccolatura di altezza uguale o minore a cm 100.*
- h) Le eventuali insegne o scritte pubblicitarie devono essere oggetto di apposita autorizzazione. Possono essere realizzate secondo disegno uniforme studiato dall'amministrazione (con l'eccezione dei segnali d'interesse pubblico) escludendo ogni elemento di alterazione o disturbo dell 'ambiente e comunque nel rispetto del codice della strada.*

5. Disposizioni finali

Si richiama la tavola 8 “Carta di vincolo” redatta a seguito della formazione dell'elaborato RIR evidenziando che una porzione di centro storico è ricompresa in “area di esclusione”.

Per essa sono richiamati i disposti del comma 8 del precedente art. 15.

Art. 16 - Aree residenziali sature (B1).

1. Sono ammesse le destinazioni definite nel precedente art. 15. Gli interventi di nuova costruzione, potranno attuarsi quando gli stessi siano preceduti dalla demolizione di pari volume (sia di edifici residenziali che rustici), o nelle aree libere che risultino tali alla data di adozione del presente PRG, e comunque nel rispetto dei parametri dimensionali sottoriportati:
- a) per i fabbricati residenziali o recuperabili per fini residenziali:

If = 0,80 mc./mq. (considerando anche il volume di altri edifici residenziali e non, eventualmente esistenti sul lotto)

Rc = 40% (considerando gli edifici esistenti sia residenziali che rustici)

Hmax = 2 piani f.t. (mt. 7,80)

D = mantenimento allineamenti esistenti od arretramento di mt. 6,00

Dtt = ammessa la costruzione in aderenza (D=0) se il fabbricato adiacente è sul confine: negli altri casi, la Dtt è di mt. 10,00

Dc = 5 ml. da confine ineditato o con fabbricato ad oltre mt. 5;

Dc = 0 se ammessa la costruzione in aderenza.

('): La costruzione con Dtt e Dc eguali a 0 (zero) è ammessa anche in presenza di atto registrato e trascritto tra le parti, che preveda la reciprocità.

b) Per i fabbricati rustici (porticati, ricoveri attrezzi):

Rc = 40% (considerando gli edifici esistenti, sia residenziali che ad altra destinazione)

Hmax, Ds, Dtt, Dff, De = come per gli altri edifici residenziali.

2. In tutte le aree B1, per gli edifici residenziali esistenti, sono consentiti *per una sola volta, nel periodo di validità del presente P.R.G.*, ampliamenti "una tantum", non superiori al 20% della consistenza in atto alla data di adozione del P.R.G. e comunque compresi entro un massimo di 30 mq., finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, purché ciò avvenga verso l'interno rispetto alla pubblica strada, oppure in totale o parziale sostituzione di rustici allineati all'edificio oggetto dell'intervento e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini, salvo che ciò sia consentito da un atto tra le parti, registrato e trascritto, che preveda la reciprocità.

Per gli edifici esistenti, accatastati entro e non oltre il 03/07/2001, data di approvazione della Variante Generale al PRGC vigente, è ammesso, in tutte le aree B1 e per una sola volta nel periodo di validità del PRG un ampliamento "una tantum" non superiore al 30% della consistenza in atto alla suddetta data di approvazione della Variante Generale al PRG e comunque compresi entro un massimo di 40 mq finalizzati all'adeguamento igienico – funzionale, purché ciò avvenga verso l'interno rispetto alla pubblica strada, oppure in totale o

parziale sostituzione di rustici allineati all'edificio oggetto dell'intervento e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini, salvo che ciò sia consentito da un atto tra le parti, registrato e trascritto, che preveda la reciprocità.

Per gli edifici non residenziali, *con destinazioni in contrasto con quelle definite al precedente art. 15*, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Sarà consentito, per una sola volta nel periodo di validità del presente PRG un intervento di ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 30% della superficie coperta e comunque per non più di mq. 200 di superficie utile.

Per detti ampliamenti dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Rc = 60%

Dc = 5,00 mt.

Dff-Dtt = 10,00 mt.

Hmax = 10,00mt.

Dovrà inoltre essere dimostrato il reperimento di una superficie pari al 10% di quella fondiaria da destinare a parcheggi pubblici: il Comune potrà in sostituzione della cessione accettare la monetizzazione di pari superficie.

Si richiama la tavola n. 8 "Carta di vincolo" redatta a seguito della formazione dell'elaborato RIR e si richiamano i disposti del comma 8 del precedente art. 15.

Art. 17 - Aree di completamento residenziale (B2).

1. Sulle aree libere individuate dal P.R.G.C. "di completamento", sono ammessi interventi di nuova costruzione con titolo abilitativo singolo, onerosa (anche se rilasciata ad imprenditori agricoli), secondo i seguenti parametri

a) per i soli edifici residenziali:

If = 0,70 mc./mq.

Rc = 40% (considerando anche gli edifici ad altra destinazione)

Hmax = 2 piani f.t. (mt. 7,80)

Ds = 6 mt.

Dff = 10 mt.

Dtt = 10 mt. (ridotta a zero se la costruzione può essere realizzata in aderenza e se il fabbricato adiacente è sul confine od in presenza di convenzione registrata e trascritta fra le parti, che preveda la reciprocità)

Dc = 5 mt. da confini inedificati o edificati ad oltre 5 mt.; se edificati a minor distanza, la Dc deve essere tale da verificare la Dff o la Dtt (10 mt.); la Dc può essere ridotta a 0 in

caso di costruzione in aderenza e per i "bassi fabbricati", così come definiti dall'art. 9.5.

b) per i fabbricati rustici (porticati, ricovero attrezzi):

Rc = 40% (considerando anche gli edifici ad altra destinazione)

Hmax, Ds, Dtt, Dff, Dc = come per gli edifici residenziali.

2. Le destinazioni d'uso sono quelle definite nel precedente art. 15

Si richiama la tavola n. 8 "Carta di vincolo" redatta a seguito della formazione dell'elaborato RIR e si richiamano i disposti del comma 8 del precedente art. 15.

AREE RESIDENZIALI suscettibili di trasformazioni per nuove aree edificabili di tipo B (lotti singoli)

PIANO VIGENTE					VARIANTE STRUTTURALE						
n. area	Tipo di aree	Previste mq.	Aree edificate mq.	Totale mq.	Elimi - nate mq.	Previste e riconfermate	Nuove previsioni mq.	U.f. mc/mq	Volume mc.	Totale Variante mq.	Incremento mq.
1	B2	1.057	/	1.057	/	1.057	/	0,70	740	1.057	/
2	B2	884,50	/	884,50	/	884,50	/	0,565	500	884,50	/
TOTALE LOTTI RICONFERMATI		1.941,50	/	1.941,50	/	1.941,50	/	/	1.240	1.941,50	/

* Zone residenziali B2 di completamento: U.f. mc/mq 0,70 per interventi di nuova costruzione in lotti liberi

Art. 18 - Area di sviluppo residenziale (C).

1. L'area cartograficamente individuata è soggetta a PEC nel rispetto dei seguenti parametri:

St = 27.707 mq

It = 0,35 mc./mq.

Rc = 30%

Hmax = 2 piani f.t. (mt. 7,50)

Ds = 6,00 mt.

Dc = 5,00 mt. (zero se ammessa la costruzione in aderenza)

Dff-Dtt = 10,00 (Dtt = 0 se ammessa la costruzione in aderenza)

Tipologia: edifici unifamiliari o a schiera.

2. E' inoltre stabilito:

- area per verde privato: 50% della superficie fondiaria libera del lotto;

- area per parcheggio privato: 1mq/10mc di costruzione
 - area per standard urbanistici 18 mq/abitante insediabile. L'area per servizi pubblici individuata nel PEC dovrà comunque essere reperita.
3. Per le Linee Guida da seguire nella progettazione del PEC e per ulteriori indirizzi progettuali si veda la scheda normativa n. 1 – Area di sviluppo residenziale C allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
 4. Per quanto alla Relazione Geologico – Tecnica si veda anche la scheda monografica dell'area n. 1 ricompresa nelle alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
 5. Si richiama la tavola n. 8 “Carta di Vincolo” redatta a seguito della formazione dell'elaborato RIR e si richiamano i disposti del comma 8 del precedente articolo 15.

AREE DI SVILUPPO RESIDENZIALE Ambiti a Strumento Urbanistico Esecutivo (C)

PIANO VIGENTE					VARIANTE STRUTTURALE						
n. area	Tipo di aree	Previste mq.	Aree edificate mq.	Totale mq.	Elimina- te mq.	Previste / riconfermate mq.	Nuove previsionsi mq.	I.t mc/mq	Volume mc.	Totale Variante mq.	Incre- mento mq.
PEC 1	SUE	/	/	/	/	/	23.707	0,35	8.297	23.707	23.707
Totale		/	/	/	/	/	23.707	0,35	8.297	23.707	23.707

Art. 19 - Norme di carattere generale – Aree per attività economiche

1. Destinazioni d'uso ammesse:

Le zone individuate con le sigle D1, D2, D3 e D4 sono destinate ad insediamenti produttivi e/o funzioni con esse compatibili:

- a) attività produttive di carattere industriale e artigianale;
- b) attività espositive, di vendita, di deposito e stoccaggio complementari e integrate all'attività produttiva di carattere artigianale esercitata sul posto;
- c) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto riferibili alle seguenti attività commerciali incompatibili con le zone residenziali quali:
 - deposito e vendita di materiali per l'edilizia;
 - deposito e vendita di accessori ed impianti necessari alla finitura delle costruzioni;
 - esposizione e vendita di autovetture, motocicli e biciclette;
 - esposizione e vendita di parti accessorie per autovetture;
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - stoccaggio e vendita di acque minerali o altri materiali ingombranti che, a giudizio della Amministratore Comunale, siano incompatibili con l'ubicazione in comparti residenziali;
- d) attività industriali esistenti e confermate;
- e) funzioni compatibili alle attività sub a) b) c) quali:
 - uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
 - residenza del proprietario o del custode, limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto produttivo, non eccedente ai mq. 150 di SUL, ubicata anche in costruzioni isolate;
 - esercizi commerciali al dettaglio nei limiti degli "esercizi di vicinato".
- f) area mercatale con frequenza al massimo mensile (categoria territoriale D dell'allegato al D.M. 09/05/2001 con riferimento alla compatibilità con gli stabilimenti RIR).

2. Parcheggi privati:

nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Al fine del computo dei parcheggi privati si assume che ad ogni edificio corrisponda un'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

3. Verde privato:

nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 20% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciascuno SUE.

3bis. Requisiti energetici dei fabbricati e risparmio energetico

Si richiamano le seguenti disposizioni regionali:

- L.R. n. 13 del 28/05/2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia";
- DGR n. 45-11967 del 04/08/2009 recante disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari in attuazione dell'art. 21, c.1, lettere g) e p) L.R. 13/2007;
- DGR n. 45-11967 del 04/08/2009 recante disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere a), b) e q) l.r. 13/2007 come modificata dalla DGR n. 18-2509 del 03/08/2011.

Per i nuovi edifici e per quelli esistenti tali disposizioni prevedono:

- l'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione sia in edifici esistenti, in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;
- i requisiti minimi e le prescrizioni specifiche per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli involucri edilizi sia in occasione di nuova costruzione che di interventi di ristrutturazione edilizia o di manutenzione;
- i requisiti minimi prestazionali degli impianti termici da installarsi in edifici nuovi o esistenti.

3ter. Raccolta dei rifiuti

Si richiamano le seguenti disposizioni regionali:

- L.R. n. 24 del 24/10/2002, art. 4;
- Criteri Tecnici Regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani adottati con DGR n. 32-13426 del 01/03/2010.

La tavola n. 2 in scala 1:2000 localizza i punti di conferimento dei rifiuti nel concentrico del Comune.

Le nuove espansioni residenziali e produttive dovranno riservare spazi funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

4. Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico:

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti

la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 13.6 delle presenti norme.

5. Viabilità:

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi.

6. Divieti di insediamento e cautele:

sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti: la valutazione, sentiti i dovuti pareri tecnici ed eventuali contributi di esperti, competerà alla Giunta Comunale nell'ipotesi di Piano Esecutivo Convenzionato e al Responsabile del Servizio in caso di permesso di costruire singolo, tenuto conto del Testo Unico delle leggi sanitarie art. 216 e seguenti e della valutazione del rischio industriale del Comune di Castellar Guidobono contenuta nell'Elaborato RIR e, per quanto alle ricadute ambientali nel Rapporto ambientale.

Nelle aree produttive esistenti, censite nell'Elaborato RIR, il Comune deve richiedere periodicamente l'aggiornamento delle sostanze pericolose detenute o prodotte nonché della tipologia di lavorazione eseguita.

La Tavola 8 del PRGC (Elaborato RIR – Carta di vincolo) individua le aree di danno dell'attività Seveso, contenute attualmente in massima parte all'interno dello Stabilimento Lamberti s.p.a., l'area di esclusione e quella di osservazione determinate seguendo i criteri delle Linee Guida Regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale.

Si richiamano gli artt. 13bis, 13ter e 13quater delle presenti norme.

In caso di costruzione di edifici con facciate a vetrate trasparenti, che rappresentano un potenziale impatto sull'avifauna e risultano essere la prima causa di mortalità su questa, è fatto obbligo di progettare gli edifici in modo da utilizzare punti, reticoli e linee che rappresentino una soluzione efficace per evitare gli impatti (v. pubblicazione "Costruire con il vetro e la luce rispettando gli uccelli" scaricabile dal sito http://www.windowcollisions.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_it.pdf

Art. 20 – Area artigianale esistente (D1).

1. Confermate nella destinazione in atto, vi sono consentiti interventi di tipo manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, fino ad un massimo che non superi un Rc del 50% dell'area fondiaria.
2. Il Comune può accettare la monetizzazione del valore di una superficie non inferiore al 10% di quella fondiaria, in sostituzione della cessione di eguale superficie da destinare a parcheggio pubblico.
3. Sono sempre ammessi ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente, senza necessità di verifica del Rc; tali ampliamenti non possono essere assentiti, qualora sia già stato realizzato o sia possibile realizzare l'ampliamento come definito *al comma 1* del presente articolo.
4. I nuovi fabbricati a destinazione produttiva, o quelli risultanti dalla ristrutturazione degli esistenti, non dovranno superare l'altezza di *12,00 ml.*, in gronda. Le distanze dai fabbricati devono essere mantenute non inferiori a 10 m quella dai confini a 5 m., fatte salve le tettoie aperte su tre lati e di altezza inferiore a 3 m. ed i "bassi fabbricati" e quelle dalle strade (misurate dal ciglio) non inferiore a 10,00 m. Nessun ampliamento potrà essere assentito, senza la preventiva dimostrazione della rispondenza alla normativa vigente dei sistemi di scarico di materie solide, liquide od aeriformi.
5. In considerazione della prossimità con il parco e la Villa Montebruno, tutelati dal D.M. 13/10/1977 quale "area di notevole interesse pubblico" gli interventi dovranno essere mitigati tramite la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti e siepi, riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici della zona a scopo di mascheramento dell'intervento, da utilizzare obbligatoriamente in prossimità della Strada provinciale.
6. Trattandosi di area di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico si richiama l'art. 27bis.2 delle presenti norme: gli interventi previsti devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte: le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio dei permessi di costruire.
7. E' stato redatto l'elaborato RIR che si richiama integralmente per quanto alle analisi in esso contenute. Si richiama, in particolare, la Tavola n. 8 del PRGC "Elaborato RIR – Carta di vincolo" da cui si evince che il Comune di Castellar Guidobono è interessato da **effetti diretti** nel territorio comunale dello stabilimento "Seveso" dovuti a rilascio tossico. Per quanto riguarda gli **effetti indiretti** la Tavola n. 8 individua un'**area di esclusione** ed un'**area di osservazione**. Si richiamano per quanto di competenza i precedenti artt. 13bis, 13ter e 13quater.

Art. 21 - Aree artigianali di completamento (D2).

Area D2 -A

1. E' un'area per insediamento di modeste attività, a completamento di insediamenti già esistenti (assoggettata a PEC), nel rispetto dei seguenti parametri:
 - St = 22.209 mq
 - Ut = 0,50 mq/mq;
 - Rc = 0,50 mq/mq di Sf;
 - Hmax = m. 8 salvo attrezzature ed impianti tecnologici;
 - Ds =10 ml.;
 - Dff-Dtt =10 ml.;
 - Dc =10 ml.; 15 ml dal confine con aree agricole; 30 ml dal confine con Villa Montebruno.
2. Per le Linee Guida da seguire nella progettazione del PEC e per ulteriori indirizzi progettuali si veda la scheda normativa SUE A – Area produttiva di completamento allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. Per quanto alla Relazione Geologico-Tecnica si veda anche la scheda monografica Area Produttiva di completamento D2-A allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. la mancata attivazione del PEC entro 5 anni dalla data di approvazione della Variante Strutturale 2011 comporterà una rivalutazione della previsione da parte della Amministrazione Comunale con facoltà di restituire l'area alla originaria destinazione agricola previa Variante al PRGC.
5. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche di alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.
6. In considerazione della prossimità con il parco e la Villa Montebruno, tutelati dal D.M. 13/10/1977 quale “area di notevole interesse pubblico” gli interventi dovranno essere mitigati tramite la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti e siepi, riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici della zona a scopo di mascheramento dell'intervento, da utilizzare obbligatoriamente in prossimità della Strada provinciale.
7. Trattandosi di area di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico si richiama l'art. 27bis.2 delle presenti norme: gli interventi previsti devono essere sottoposti al parere

della Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte: le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio dei permessi di costruire.

8. E' stato redatto l'elaborato RIR che si richiama integralmente per quanto alle analisi in esso contenute. Si richiama, in particolare, la Tavola n. 8 del PRGC "Elaborato RIR – Carta di vincolo" da cui si evince che il Comune di Castellar Guidobono è interessato da **effetti diretti** nel territorio comunale dello stabilimento "Seveso" dovuti a rilascio tossico. Per quanto riguarda gli **effetti indiretti** la Tavola n. 8 individua un'**area di esclusione** ed un'**area di osservazione**. Si richiamano per quanto di competenza i precedenti artt. 13bis, 13ter e 13quater.

Area D2 - 1

1. E' un'area destinata ad insediamento artigianale a completamento di insediamenti esistenti assoggettata a permesso di costruire ex art. 49 L.R. 56/77, comma 4, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - St = 5.655 mq
 - Ut = 0,50 mq/mq;
 - Rc = 0,50 mq/mq di Sf;
 - Hmax = m. 8 salvo attrezzature ed impianti tecnologici;
 - Ds = 10 mt.;
 - Dff-Dtt = 10 mt.;
 - Dc = 5 mt.
2. Si richiamano integralmente i contenuti dell'art. 19 ed, in particolare, i commi 3bis, 3ter delle presenti norme.
3. Per quanto alla Relazione Geologico-Tecnica si veda anche la scheda monografica Area Produttiva di completamento D2-1 allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. la mancata attivazione dell'area D2-1 entro 5 anni dalla data di approvazione della Variante Strutturale 2011 comporterà una rivalutazione della previsione da parte della Amministrazione Comunale con facoltà di restituire l'area alla originaria destinazione agricola previa Variante al PRGC.
5. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche di alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito

circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

6. In considerazione della prossimità con il parco e la Villa Montebruno, tutelati dal D.M. 13/10/1977 quale "area di notevole interesse pubblico" gli interventi dovranno essere mitigati tramite la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti e siepi, riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici della zona a scopo di mascheramento dell'intervento, da utilizzare obbligatoriamente lungo il confine con l'asse stradale in previsione verso la Villa Montebruno ed in prossimità della Strada provinciale.
7. Trattandosi di area di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico si richiama l'art. 27bis.2 delle presenti norme: gli interventi previsti devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte: le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio dei permessi di costruire.

Art. 22 - Area industriale esistente (D3).

1. Confermata nella destinazione d'uso in atto (industriale), vi sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia. Sono ammessi anche ampliamenti fino a raggiungere un Rc non superiore al 70% della superficie fondiaria, (al netto cioè delle aree da destinare eventualmente ad uso pubblico) considerando come Sc anche quella occupata da tettoie aperte e bassi fabbricati. Non sono da computare come superficie coperta le opere di protezione dei parcheggi purché eseguite con strutture leggere non praticabili, aperte e con altezza lorda non superiore a m. 6,50. La suddetta altezza, necessaria per garantire carico e scarico in sicurezza, non può essere superata.
2. Nel caso di ampliamento, la convenzione allegata al PdC dovrà prevedere una dotazione minima di standard urbanistici pari al 10% della superficie fondiaria. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o assoggettate ad uso pubblico dalla convenzione allegata al PdC. La suddetta dotazione potrà essere convenzionalmente reperita anche in zona agricola, purché adiacente all'area D3 e giudicata idonea dall'Amministrazione Comunale; in caso di indisponibilità dell'area (perché non reperibile o giudicata non idonea dall'Amministrazione Comunale), la corrispondente superficie potrà essere monetizzata. In sede di permesso di costruire ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà essere prevista (e realizzata contestualmente all'intervento) una fascia di verde privato di larghezza non inferiore a m. 6, costituente barriera visiva con alberi di alto fusto, nell'area di proprietà lungo la strada della Montagnola e sul confine sud con la zona agricola. Nell'area di proprietà, dovrà essere prevista un'area di parcheggio privato di

superficie pari al 10% della superficie fondiaria; tale area potrà essere localizzata in zona agricola purché di proprietà ed adiacente all'area D3.

3. I parametri da adottare sono:

- Ut = 0,70 mq/mq
- Rc = 70% della Sf (come sopra specificato);
- Hmax = mt. 12,00 salvo attrezzature ed impianti tecnologici;
- Dc = mt. 5,00 (ammessa Dc = 0 nel caso di presenza di edifici, di proprietà confinanti, sulla linea di confine);
- Dff = mt. 10,00;
- Dtt = 0,00 o non inferiore a mt. 10,00;
- Ds = mt. 10,00 (ammesse distanze inferiori per allineamento con edifici esistenti).

4. E' stato redatto l'elaborato RIR che si richiama integralmente per quanto alle analisi in esso contenute. Si richiama, in particolare, la Tavola n. 8 del PRGC "Elaborato RIR – Carta di vincolo" da cui si evince che il Comune di Castellar Guidobono è interessato da **effetti diretti** nel territorio comunale dello stabilimento "Seveso" dovuti a rilascio tossico. Per quanto riguarda gli **effetti indiretti** la Tavola n. 8 individua un'**area di esclusione** ed un'**area di osservazione**. Si richiamano per quanto di competenza i precedenti artt. 13bis, 13ter e 13quater.

5. Potranno essere realizzati (od ampliati) uffici ed abitazioni (massimo n. 3 per custodi, comprese quelle esistenti), salvo la verifica di Rc, Hmax, Dc, Dff, Ds stabilite nei paragrafi precedenti e per le abitazioni, il limite massimo di 110 mq di SUL/cadauna.

6. Le aree libere attorno agli edifici produttivi esistenti devono essere, compatibilmente con lo stato di fatto, piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di Piano con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti sia con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento.

7. Trattandosi di un'area di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico si richiama l'art. 27bis.2 delle presenti norme: gli interventi previsti devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte: le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio dei permessi di costruire.

Art. 23 - Area mercatale (D4).

L'area, di proprietà privata, dovrà essere asservita ad uso pubblico ed è destinata ad attività fieristiche e/o mercatini saltuari che potranno avere cadenza al massimo mensile.

L'area è ricompresa in area di esclusione dell'Elaborato RIR, redatto ai sensi delle Linee Guida Regionali del luglio 2010 ed è classificata nella categoria D.2 del D.M. 09/05/2001 che recita: *"D2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile – ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc."*.

L'area mercatale dovrà avere uno sviluppo compatibile con le limitazioni previste dalle norme contenute nell'elaborato RIR e specificate negli articoli 13bis, 13ter e 13quater delle presenti Norme ed è **da considerare inedificabile**.

L'utilizzo dell'area dovrà essere preceduto da un permesso di costruire riguardante la realizzazione delle aree di parcheggio, le sistemazioni a verde e la dislocazione degli stalli del mercato.

In ragione della presenza dell'industria "Seveso" la convenzione che disciplinerà l'attivazione dell'area mercatale dovrà prevedere:

- l'obbligo di adeguata informazione all'utenza sia tramite cartellonistica che consegna di informativa cartacea;
- la disponibilità del collegamento viario con il centro del paese attraverso il percorso esistente all'interno di Villa Montebruno da utilizzare come via di fuga oltre che come connessione stabile per la fruizione dell'area mercatale.

Il Sindaco del Comune di Castellar Guidobono è responsabile sia della corretta informazione all'utenza che della disponibilità/efficienza del collegamento viario con il centro abitato quale via di fuga.

- in considerazione della contiguità con il parco e la villa Montebruno, tutelati dal D.M. 13/10/1977 quale "area di notevole interesse pubblico" gli interventi dovranno essere mitigati tramite la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti e siepi, riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici della zona a scopo di mascheramento dell'intervento, da utilizzare obbligatoriamente lungo il confine con la Villa Montebruno ed in prossimità della Strada Provinciale.
- Trattandosi di area di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico si richiama l'art. 27bis.2 delle presenti norme: eventuali interventi previsti che interessino il sottosuolo devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte: le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio dei permessi di costruire.

Art. 24 - Aree agricole.

PREMESSA: nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i., ovvero attraverso le procedure di cui al comma 6, art. 17bis della l.r. 56/77.

1. Destinazioni d'uso ammesse:

Sono le seguenti:

- 1 - abitazioni rurali e abitazioni per residenza agrituristica;
- 2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda singola od associata:
 - 2.1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
 - 2.2 - serre fisse per colture aziendali;
 - 2.3 - allevamenti aziendali di suini, bovini, equini e capi minori purchè siano osservate le normative di settore atte ad evitare le contaminazioni prodotte da allevamenti intensivi.
- 3 - costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda singola od associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici, silos, rimesse per macchine agricole, magazzini per derrate alimentari, ecc)
- 4 - costruzione di vasche, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica e di pozzi e laghi per uso irriguo, purché vengano poste in essere le precauzioni previste dalle vigenti normative per evitare eventuali contaminazioni delle falde.

2. Nuove edificazioni in zona agricola

2.1 Ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni, i permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate agli imprenditori agricoli professionali ai sensi del D.Lgs n° 99 del 29.03.2004 come modificato dal D.Lgs 101 del 27.05.2005 e secondo la D.G.R. n°107-

1659 del 28.11.2005, anche quali soci di cooperative, proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della l. r. 63/78 e s. m.i. ed ai sensi dell'art. 25, lett. m) del 2° comma della l. r. 56/77 e del punto 1.3 della D.G.R. n°107-1659 del 28.11.2005 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata; coltivatori diretti.

2.2 Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12, L.R. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

2.3 Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.lgs 380, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli professionali che costruiscono in area agricola.

2.4 E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 40 per ogni abitazione. È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 40,00 per ogni abitazione tramite recupero/riutilizzo di manufatti edilizi esistenti (rustici, depositi, piccoli fabbricati rurali). Le autorimesse saranno consentite in nuova costruzione solo nel caso in cui sia dimostrata e giustificata l'impossibilità del recupero. L'altezza in gronda delle autorimesse, in caso di nuova costruzione, non dovrà superare i 2,25 m. : il tetto dovrà essere in cotto a due falde. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani f.t. (7,00 ml) mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure secondo i disposti dell'art. 14, comma 4, delle presenti norme in caso di edificazione all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo al paragrafo 6) . E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 10 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

2.5 Dovranno essere poste in essere pratiche per la gestione del deflusso meteorico e accorgimenti per il riutilizzo della risorsa acqua.

3. Recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola:

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

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli professionali;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art 15, comma 1, delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.) ed escluse le destinazioni commerciali al dettaglio.

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.lgs. 18 maggio 2001 e della L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura della cessazione dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti individuati secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale, art. 4bis:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia: comportante anche modesti ampliamenti: alle unità abitative residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento del volume residenziale preesistente al 01/01/2013 pari al 20% con un massimo di mq 150,00; mq 25,00 per ogni unità abitativa residenziale sono comunque consentiti;

- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito;
- recupero volumi non residenziali esistenti: si intendono tali le superfici utili esistenti realizzate anteriormente al 01/09/1967, delimitate da tamponamenti o aperte, individuate a catasto terreni o edilizio urbano alla data del 01/01/2013 ed utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato. Detti volumi devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o essere in possesso dei servizi in forma diretta ed autonoma nei termini previsti dalle normative di settore. Il recupero sarà soggetto a permesso di costruire e comporterà la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, relativamente alla volumetria resa abitativa, ed al contributo commisurato al costo di costruzione determinato applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte. Dovranno essere, altresì reperiti gli spazi a parcheggio privato ai sensi, e nelle quantità previste, dalla L. 122/89, e a parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Sarà facoltà del Comune ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico, ai valori stabiliti per le aree residenziali, purchè il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo. Dovrà essere prodotta relazione geologico-tecnica ai sensi del DM. 11/03/88 che attesti anche l'idoneità dell'area rispetto al rischio idrogeologico ed idraulico come individuato nel PRGC del Comune;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n. 21;
- recupero funzionale dei rustici disciplinato dalla L.R. 29 Aprile 2003 n. 9;
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70;
- ampliamento: per le abitazioni dei soggetti legittimati di cui al precedente paragrafo 1) tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di proprietà del soggetto richiedente lo consente; qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati

esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento é disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni unità abitativa, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo comma 6) del presente articolo. E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

4. Depositi attrezzi o simili.

Nelle aree agricole è ammessa, previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile e mediante permesso di costruire oneroso, la realizzazione di piccoli fabbricati nel rispetto dei parametri seguenti.

I proprietari di almeno 3.000 mq di terreno coltivato a frutteto, orto, vigneto o di almeno 10.000 mq di terreno ad altra destinazione, non facenti parte di un'azienda agricola già dotata delle strutture edilizie relative , potranno costruire piccoli e bassi fabbricati, rispettivamente di superficie coperta non superiore a mq 16,00.

L'altezza in gronda non dovrà superare 2,25 m; il tetto dovrà essere in cotto a due falde, il pavimento in battuto di cemento o mattoni, i serramenti in legno; non dovranno essere allacciati ad acquedotto, rete elettrica, fognatura; non dovranno disporre di servizi.

E' ammesso un camino.

5. Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc:

I fabbricati a servizio dell'attività agricola sono ammessi nel limite del 10% della superficie agricola utilizzata, al lordo delle superfici a destinazione analoga, esistenti al 01/01/2013: dimensioni superiori dovranno essere giustificate tramite un piano di sviluppo dell'azienda agricola.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricati a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche

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

I fabbricati a servizio dell'attività agricola non potranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati, l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 6,50, con esclusione dei manufatti speciali per il ricovero di grandi macchine agricole che potranno giustificare una eventuale maggiore altezza.

La nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini metri 5,00 e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 150 mt. dagli edifici residenziali esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 20 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. da qualsiasi fabbricato residenziale esistente o previsto non appartenente all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 20.

E' ammesso, per i soggetti di cui alle lettere b) e c), terzo comma art. 25 L.R. n. 56/77, un ampliamento "una tantum" di mq 100 di nuova costruzione di fabbricati al servizio dell'azienda agricola, senza la verifica degli indici suddetti; l'ampliamento è inteso come funzionale nel senso che è ammessa l'edificazione in corpi separati, secondo le esigenze aziendali, purchè in prossimità degli edifici ad analoga destinazione, esistenti nel nucleo aziendale.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi sia di servizio, è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- b) le classi di coltura in atto e in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente il titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 3).

La realizzazione delle concimaie, vasche e lagoni nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 100 da qualsiasi edificio esterno al nucleo aziendale ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini pari almeno alla profondità dell'invaso e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

6. Caratteri degli edifici da tutelare nei progetti di recupero, di ampliamento o di nuova progettazione:

Si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone Pratiche per la progettazione edilizia"

- composizione dei volumi semplici, con manica di larghezza limitata e con disegno dei prospetti che richiami le architetture rurali della zona;
- copertura a due o quattro falde, preferibilmente con struttura in legno, manto di copertura preferibilmente in coppo tradizionale, con inclinazioni non superiori ai 25 gradi;
- serramenti esterni preferibilmente in legno, sistema di oscuramento a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;
- tinteggiature con colori tipici della zona, escludendo il bianco.
- orientamento al risparmio energetico: pannelli fotovoltaici e solari dovranno essere integrati nelle falde dei tetti.

6bis. Disposizioni di carattere ambientale da osservare nelle zone agricole:

Nell'esercizio delle pratiche agricole è obbligatorio:

- Evitare potenziali contaminazioni delle falde;
- Definire pratiche per la gestione del deflusso meteorico ed accorgimenti per il riutilizzo della risorsa acqua (vasche per il riutilizzo delle acque piovane);
- Eliminazione delle contaminazioni prodotte da allevamenti intensivi;
- Incentivazione alla costituzione di siepi, di piante autoctone o rustiche;
- Tutela dei filari d'alberi e delle aree boscate;
- Creazione di habitat idonei a proteggere la fauna stanziale ed a favorirne la riproduzione;

- Messa a dimora di alberature a medio ed alto fusto con funzione di barriera per l'abbattimento di polveri;
- Contenimento della velocità dei mezzi agricoli e conservazione di mezzi a norma su cui vengano effettuati periodici controlli di verifica per contenere le emissioni sonore;
- Eliminazione delle emissioni prodotte da allevamenti intensivi;
- Ottimizzazione della gestione, del trattamento e dello smaltimento dei rifiuti prodotti dalle attività agricole attraverso forme di cernita in sito e forme collaborative per la raccolta differenziata;
- Salvaguardia e restauro degli ambienti naturali e del reticolo idrico superficiale;
- Salvaguardia e restauro di eventuali beni storici ed artistici;
- Eliminazione o mascheramento di elementi intrusivi nel paesaggio;
- Riduzione dei dissesti;
- Recupero/mantenimento del reticolo di siepi, delle formazioni boscate, dei filari di alberi;
- Definire buone pratiche agricole per le aree coltivate a frutteto che costituiscono un paesaggio colturale raro;
- Valorizzazione di percorsi rurali;
- Incentivare l'agriturismo in sinergia con le attività agricole esistenti.

7. Aree agricole ricomprese nelle aree di esclusione e nelle aree di osservazione individuate nell'elaborato RIR

Si richiamano i contenuti della Tavola 8 "Carta di vincolo" parte integrante e sostanziale del presente PRGC.

Nell'area di esclusione individuata dalla tavola 8 sono vietati gli insediamenti appartenenti alle categorie A, B e C.3 del D.M. 09/05/2001.

Nell'area di osservazione, che riguarda un'ampia porzione di area agricola, dovranno essere osservate le cautele gestionali previste dal Piano di Emergenza esterno, opportunamente aggiornato a seguito della formazione dell'elaborato RIR.

Nelle aree di Esclusione e di Osservazione non possono essere localizzati "elementi territoriali vulnerabili", (es. scuole, campi sportivi, luoghi di ricreazione, ecc.).

La Tavola 8 riporta quale elemento di attenzione il tratto della Roggia di Viguzzolo (canale artificiale intubato) che attraversa il territorio comunale e che si segnala in una situazione complessiva che può essere definita "NON CRITICA" dal punto di vista della vulnerabilità ambientale.

8. Area per trasformazione prodotti agricoli E1 – Disposizione particolare

L'area cartograficamente individuata in prossimità della S.P. Tortona – Caldirola è destinata ad operazioni di recupero della manutenzione del verde, con successiva messa in riserva, cippatura e compostaggio. L'attività di stoccaggio prevista è limitata allo stoccaggio di scarti di lavorazioni agricole e forestali derivanti da attività proprie dell'imprenditore agricolo.

Non è ammesso il ritiro da terzi del materiale di recupero della manutenzione del verde.

In tale area è ammessa la costruzione di una struttura tecnologica, contenuta nel R.C. del 20% dell'area destinata alla trasformazione dei prodotti agricoli descritta, contenuta nell'altezza massima di ml. 3,00 in gronda e che osservi una distanza non inferiore a ml. 20,00 dai confini con diverse proprietà.

La struttura edilizia in argomento dovrà essere schermata tramite la formazione di una cortina verde utilizzando essenze arboree e/o arbustive autoctone. Dovrà essere posta attenzione alla ricostruzione del paesaggio rurale tramite la piantumazione di filari, siepi, fasce boscate tenendo ad assecondare l'identità del sito rurale.

A conclusione dell'attività di trasformazione dei prodotti agricoli, che dovrà essere attivata tramite permesso di costruire ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i., sarà obbligatoria la restituzione dell'area alla originaria destinazione agricola. La suddetta clausola dovrà essere contenuta nell'atto d'obbligo unilaterale o nella Convenzione.

E' espressamente vietata la modifica dell'attuale destinazione d'uso dell'area tramite successive varianti al PRGC ed è da intendersi esclusa in particolare la destinazione artigianale – produttiva.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 25 – Aree per servizi tecnologici

1. Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico quali impianti di depurazione, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

attrezzature ed impianti a carattere tecnologico;

3. Tipi di intervento ammessi:

nuova costruzione;

per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti ed attrezzature.

4. Modi di intervento ammessi:

permesso di costruire.

5. Disposizioni particolari:

in dette aree sono ammessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. con l'esclusione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti nella zona in cui ricade il servizio tecnologico.

Art. 26 - Aree vincolate a verde privato

1. Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il mantenimento delle aree individuate allo stato naturale o a giardini quando esistenti.

2. Destinazioni d'uso ammesse e tipi di intervento consentiti:

conservazione dello stato di fatto con divieto di nuove costruzioni; agli eventuali edifici compresi nelle aree vincolate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume.

Art. 27 – Previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria (PTP)

1. Generalità:

Il PTP individua il Comune di Castellar Guidobono nell'ambito a vocazione omogenea n. 9a "La spina produttiva della Valle Scrivia".

La cartografia individua, altresì, zone di interesse archeologico e due aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale (ex Cesalpinia Chemicals ora Lamberti S.p.a. e discarica "Diletta" ormai bonificata).

2. Margine della configurazione urbana:

Il P.R.G.C. prevede l'individuazione del limite tra il territorio urbanizzato e urbanizzando e il territorio destinato agli usi agricoli, avendo riguardo sia alle aree già pianificate che a quelle previste dalla presente Variante.

3. Ingressi Urbani

Il PTP definisce "Ingressi Urbani" i luoghi deputati a svolgere la funzione di "porta" della città: l'obiettivo è quello di restituire identità alla città ricreando l'effetto di "porta". L'ingresso urbano è localizzato nel punto di accesso al nucleo urbano. Il presente P.R.G.C. lo individua nelle pertinenti cartografie.

Gli interventi privati prossimi all'ingresso urbano dovranno essere progettati con le finalità sopra descritte sia per quanto riguarda gli aspetti architettonici che per quanto riguarda gli aspetti ambientali: in particolare si prescrive l'utilizzo del verde e/o di cortine arboree per caratterizzare il luogo deputato a fornire l'immagine di ingresso nei territori comunali.

4. Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale

Il PTP individua l'industria a rischio di incidente rilevante denominata "Lamberti S.p.a.".

E' stato redatto l'Elaborato RIR prescritto dalla normativa di settore vigente a cui si rimanda in quanto documentazione sostanziale del presente Piano e che individua anche la contigua azienda Conqord Oil S.r.l. quale "Sottosoglia Seveso". In relazione alla compatibilità territoriale ed ambientale si richiamano i disposti degli articoli 13bis, 13ter e 13quater delle presenti norme.

Per quanto alla discarica "Diletta" si segnala che i lavori di messa in sicurezza e bonifica sono stati conclusi con il relativo collaudo in data 14/03/2009 ed è in corso l'emissione del certificato di avvenuta bonifica.

Art. 27bis - Norme di tutela per le aree di interesse archeologico

1. Aree a rischio archeologico

Le aree con accertate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ex Decr. Legisl. 42/2004, art. 13 e art. 45, per incompletezza dei dati documentari o perché ancora in corso di accertamento, sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

In queste aree, individuate come “aree a rischio archeologico” ed evidenziate in colore giallo nella tavola n. 3 del PRG, gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Queste aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti con la Soprintendenza si potrà eventualmente valutare una gradazione del rischio che troverà corrispondenza sia nelle norme procedurali sia, al caso, negli indici medi di edificabilità.

2. Aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico

(Cfr. D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., artt. 2, comma 3; 131, comma 1; 135; Legge 9 gennaio 2006, n. 14. Ratifica ed esecuzione della Convenzione Europea del Paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000, artt. 1, comma a, 3-5) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 142. Aree con caratteristiche particolari (come il paesaggio centuriato, il tracciato di assi viari di età romana e medievale, come attualmente conservati all'interno di forme di viabilità rurale e secondaria, le aurifodinae, siti di altura) si configurano di elevato interesse culturale per la conservazione di elementi di paesaggio storico – archeologico e tutelate all'interno dello strumento urbanistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 142, comma 1m) e della Legge 9 gennaio 2009, n. 14, artt. 4 e 6, comma c, fino all'adeguamento dei piani paesaggistici.

Per gli assi viari che ricalcano il reticolato centuriato o il tracciato di antiche strade di età romana o medievale deve essere prevista una fascia di rispetto indicativamente di m. 100 a cavallo dell'asse stradale, mentre va definita e tutelata nella sua complessità la porzione di territorio comunale, solitamente a destinazione agraria, che conserva ancora nella viabilità rurale e secondaria le tracce delle partizioni fondiarie di età romana (centuriazione). Gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi ma

modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria o lo stato attuale del sottosuolo devono essere sottoposti per il parere di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte; il parere e le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dai comuni prima del rilascio della concessione.

In queste aree deve essere esclusa la coltivazione di nuove cave, mentre per quelle esistenti eventuali ampliamenti e rimesse in pristino devono essere sottoposti per il parere di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

Gli interventi devono essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica (Commissione Locale per il Paesaggio) ai sensi dell'art. 142, comma 1.m del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed è richiesta l'integrazione del parere, sul piano tecnico, da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nelle aree agricole di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico, attualmente inedificate e libere, non sono ammessi interventi passibili di modificare in modo significativo la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria, e lo stato attuale dei terreni; in tali aree deve essere mantenuta e valorizzata la componente vegetale, facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata e non indagata.

3. Centro storico

I Centri Storici pluristratificati, di origine romana e medioevale, rappresentano un problema di tutela particolare, stante l'imprescindibile necessità che tutti gli scavi che interessano porzioni di sottosuolo non ancora manomesse siano sottoposti a verifica archeologica per documentare l'origine, l'evoluzione e le trasformazioni nel tempo del centro abitato, prevenendo possibili danneggiamenti di beni e depositi archeologici sepolti. In generale i centri storici pluristratificati debbono essere parificati per loro natura alle "aree a rischio archeologico".

L'istruttoria di progetti che comportano opere di scavo deve essere in fase di valutazione coordinata con l'espressione di parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte per l'analisi tecnica ed eventuali prescrizioni prima del rilascio del permesso di costruire, al fine di concordare le modalità di esecuzione degli interventi, anche in previsione di possibili varianti progettuali a tutela dei reperti e di una loro eventuale valorizzazione in sito.

4. Opere pubbliche

Per le opere pubbliche si deve fare esplicito riferimento alla normativa vigente e in particolare al D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici", artt. 95 e 96, in applicazione dell'art. 28 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" che

prevede un programma di indagini e di accertamenti archeologici come parte integrante del progetto preliminare (ai sensi dell'art. 95 comma 1 del D. Lgs. 163/2006). Tali adempimenti (indagini geologiche e archeologiche preliminari, analisi geomorfologiche, verifica dei dati di d'archivio e bibliografici, ricognizioni superficiali, fotointerpretazione), elaborati da istituti archeologici universitari e da soggetti in possesso della necessaria qualificazione (cfr. D. Lgs. 163/2006, art. 95 comma 2, e – in ultimo – D.M. 20 marzo 2009, n. 60), devono servire a valutare l'impatto dell'opera sul patrimonio archeologico e ad orientare la progettazione definitiva.

L'omessa attivazione della VPIA si configura come omissione progettuale e – se non rilevata in fase di verifica del progetto – inadempimento da parte del professionista che ne risponde in termini di responsabilità (D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", art. 56).

Per tutte le opere collocate in aree a rischio archeologico o nei centri, tale dato dovrà già in sede di progetto preliminare essere considerato come indizio positivo di possibili interferenze archeologiche con le aree in progetto, con indirizzo conseguente della progettazione ai sensi della normativa citata.

Art. 28 - Pertinenze

1. Finalità ed indici:

Le pertinenze sono consentite nelle zone residenziali del territorio comunale, con esclusione della zona A, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone e dei seguenti disposti:

- opere che escludono realizzazioni di SUL quali campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno, recinzioni, tettoie aperte da almeno tre lati nel limite di mq. 30, piscine, ecc.: ad esse si applicano i disposti del Codice Civile;

- opere che configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. e con esclusione delle autorimesse.

I parametri di riferimento risultano i seguenti:

- SUL non eccedente il 10% del fabbricato principale con un minimo comunque consentito di 25 mq.;

- H pari o inferiore a mt. 2,50;

- dc, df e ds come previste dalla zona di appartenenza e con le deroghe consentite dall'art. 4 bis comma 3 delle presenti norme.

Art. 29 - Localizzazione di impianti radioelettrici

1. Riferimenti legislativi

Sono richiamati i disposti della L. n° 36 del 22 febbraio 2001 “Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e, in particolare, l'art. 8, comma 6, che prevede che i Comuni possano adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Sono richiamati, altresì, i disposti del D.Lgs 259/2003, il D.P.C.M. 8 luglio 2003, la L.R. 19 del 3 agosto 2004 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e la DGR n° 16-757 del 05/09/2005 “Direttiva tecnica in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici, spese per attività istruttorie e di controllo, redazione del regolamento comunale, programmi localizzativi, procedure per il rilascio delle autorizzazioni e del parere tecnico.”.

Il Comune in ottemperanza alla vigente legislazione nazionale e regionale dovrà dotarsi di idoneo regolamento finalizzato a disciplinare la localizzazione di impianti radioelettrici.

Art. 30 - Norme finali e transitorie.

1. Deroghe:

Alle presenti N.T.d'A. sono ammesse deroghe esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. I poteri di deroga di cui ai presenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 14 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Norme in contrasto:

le norme disposte dallo strumento urbanistico generale vigente in contrasto con il presente P.R.G.C. sono sostituite dalle previsioni del presente strumento urbanistico generale, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3. Misure di salvaguardia:

al presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste dell'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 31 – Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità

1. CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE II Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al **D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009** e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Classe II a: settori di territorio condizionati da modesti allagamenti con acque di esondazione a bassa energia

Classe II b: settori di territorio che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, idrogeologica o geolitologica.

Nel territorio in esame è presente la sottoclasse IIIa così definita:

CLASSE III

Classe III a: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nella Legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 - Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia.

2. PRESCRIZIONI GENERALI

CLASSE II

*Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al **D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009** - e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (circ. 7/LAP)*

Nell'ambito di questa classe, in rapporto alle condizioni geomorfologiche e litotecniche del territorio, si sono individuate due sottoclassi.

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- 6 Demolizione senza ricostruzione;
- 7 manutenzione ordinaria;
- 8 manutenzione straordinaria;
- 9 adeguamento igienico-funzionale;
- 10 restauro e risanamento conservativo;
- 11 ristrutturazione edilizia;
- 12 ristrutturazione urbanistica;
- 13 completamento;
- 14 nuovo impianto.

Prescrizioni

CLASSE IIa

Settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- accertamento geotecnico e indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso comportanti la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche
 - è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano campagna;
 - le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque

CLASSE IIb

Settori di territorio che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, idrogeologica o geolitologica.

Situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano da possibili scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione (aree di versante moderatamente acclivi con presenza di coperture eluvio colluviali).

Gli interventi previsti dovranno rispettare le opportune prescrizioni, quali:

- predisposizione di indagini geologiche, geotecniche e sismiche particolareggiate per determinare l'andamento del substrato oltre l'area di imposta dell'edificio e la tipologia fondazionale più idonea (D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni");
- eventuale realizzazione di trincee drenanti e canalizzazioni superficiali, corretto smaltimento delle acque;
- limitare scavi e riporti;
- eventuali opere di sostegno.

Concetto di intorno significativo

Possono presentarsi casi in cui la sistemazione del lotto da edificarsi può ragionevolmente essere estesa ai lotti confinanti, senza per questo assumere carattere di vero e proprio riassetto territoriale. (per esempio: manutenzione ordinaria della rete di drenaggio superficiale privata). Ovviamente tali sistemazioni (che potranno comprendere interventi di pulizia dell'alveo, piccole manutenzioni, ecc., escludendo la realizzazione di interventi strutturali afferenti alla classe III b), andranno realizzate prima dell'edificazione dei settori interessati e garantite nel tempo dai proprietari dei lotti coinvolti, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

CLASSE III - IIIa

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

Nel territorio comunale è stata individuata solo la sottoclasse IIIa.

Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- Demolizione senza ricostruzione;

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici
- f) Demolizione senza ricostruzione;

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) – d) – e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

Ulteriori interventi ammessi

- a) nel caso di problematiche di tipo idraulico:

In aggiunta a quanto indicato nell'Art. 9 commi 5 e 6 delle N.d.A. del P.A.I. :

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

- b) nel caso di problematiche di versante:

In aggiunta a quanto indicato nell'Art. 9 commi 5 e 6 delle N.d.A. del P.A.I. :

- opere di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa esecuzione di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.. (Legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 - Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia) e all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I..

Zona agricola

In classe III a in zona agricola è possibile, se le condizioni di pericolosità dell'area lo permettono tecnicamente (assenza di fenomeni franosi attivi o quiescenti, posizione esterna rispetto alle aree individuate come alveo attivo e fascia di piena straordinaria), la realizzazione di nuove costruzioni, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola; la loro fattibilità andrà comunque verificata per mezzo di idonee indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche e sismiche, in ottemperanza a quanto previsto **D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009**; la progettazione dell'intervento dovrà prevedere specifici accorgimenti finalizzati alla minimizzazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Piccoli capanni, ricoveri attrezzi e concimaie: possono essere realizzati anche in classe IIIa a condizione che venga individuata nell'ambito dell'azienda agricola la situazione a minor rischio, in assenza di fenomeni dinamici in atto, accertata tramite studio geologico puntuale di fattibilità e verifica strumentale dei terreni interessati direttamente ed indirettamente dal complesso opera-fondazione e dagli sbancamenti, ai sensi del **D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009**

Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"

Nel caso di modesti interventi è possibile il cambio di destinazione d'uso nelle aree di classe IIIa . Tale cambio di destinazione è tuttavia consentito solo a seguito di indagini puntuali che dettino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Aree soggette a monitoraggio

Il risultato di eventuali monitoraggi non consente la declassazione di aree pericolose in classi a minor rischio: sia nel caso di risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) che nel caso di realizzazione di interventi di riassetto territoriale tali aree non potranno essere riclassificate in senso meno cautelativo (ossia non potranno risultare di classe II)

Campeggi

Nuovi campeggi non potranno essere realizzati in aree inserite nelle Classi terze.

Parcheggi

Nuovi parcheggi potranno essere realizzati in territori classificati in classe IIIa a condizione che non comportino eccessivi scavi e riporti e che non siano altrimenti localizzabili ai fini della loro fruibilità .

Settori di versante vulnerabili

Per i settori di versante vulnerabili per gli aspetti di stabilità le pratiche agronomiche devono essere improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni della stabilità limite; sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (per es. arature profonde)

Corsi d'acqua

La fascia di inedificabilità dei corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio in esame è di 100 metri dalle sponde; nelle zone edificate essa permane se non sono presenti difese; se viceversa esistono difese adeguate tale fascia può essere ridotta, compatibilmente con le indicazioni del R.D. 523 del 1904.

Per i corsi d'acqua minori, demaniali e non – anche per i tratti intubati - valgono in ogni caso, sempre, le fasce di rispetto di 10 metri, da considerarsi come classe di pericolosità IIIa. Per i corsi d'acqua demaniali, inoltre, tale distanza è da considerarsi anche fascia di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523.

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

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

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

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

Per il corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche presente nel territorio in esame (T. Curone) è prevista una fascia di inedificabilità di 100 metri dalle sponde; tale corso d'acqua è anche soggetto alle seguenti tutele: fascia di rispetto di 10 m, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904; fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77; fascia di rispetto di m 150 a partire dal limite del demanio, ai sensi della L. 431/85; nelle zone edificate essa permane se non sono presenti difese; se viceversa esistono difese adeguate tale fascia può essere ridotta, compatibilmente con le indicazioni del R.D. 523 del 1904.

Per la Roggia di Viguzzolo (proprietà demaniale) è prevista una fascia di rispetto inedificabile di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra per il tratto aperto, a partire dal confine con il territorio comunale di Viguzzolo fino al tratto intubato, di 10 m su entrambe le sponde per il tratto intubato che attraversa l'abitato; per il tratto a cielo aperto a monte la fascia è di 10 metri a partire dalle sponde.

Gli altri corsi d'acqua minori, tra i quali il Rio S. Antonio e il Fosso Calvenza, sono di proprietà privata; anche per essi è prevista una fascia inedificabile minima di 10 m a partire dalle sponde.

SCHEDA MONOGRAFICHE

***Estrate dalla Relazione Geologico-Tecnica
relativa alle aree interessate da nuovi
insediamenti o da opere pubbliche di
particolare importanza***

Area di sviluppo residenziale soggetta a P.E.C. n. 1

Ubicazione: Parte Sud – Sud Ovest dell'abitato

Uso attuale: Agricolo

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: non ci sono problemi di stabilità

Microzonazione Sismica: Zona B3

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIa, così definita:

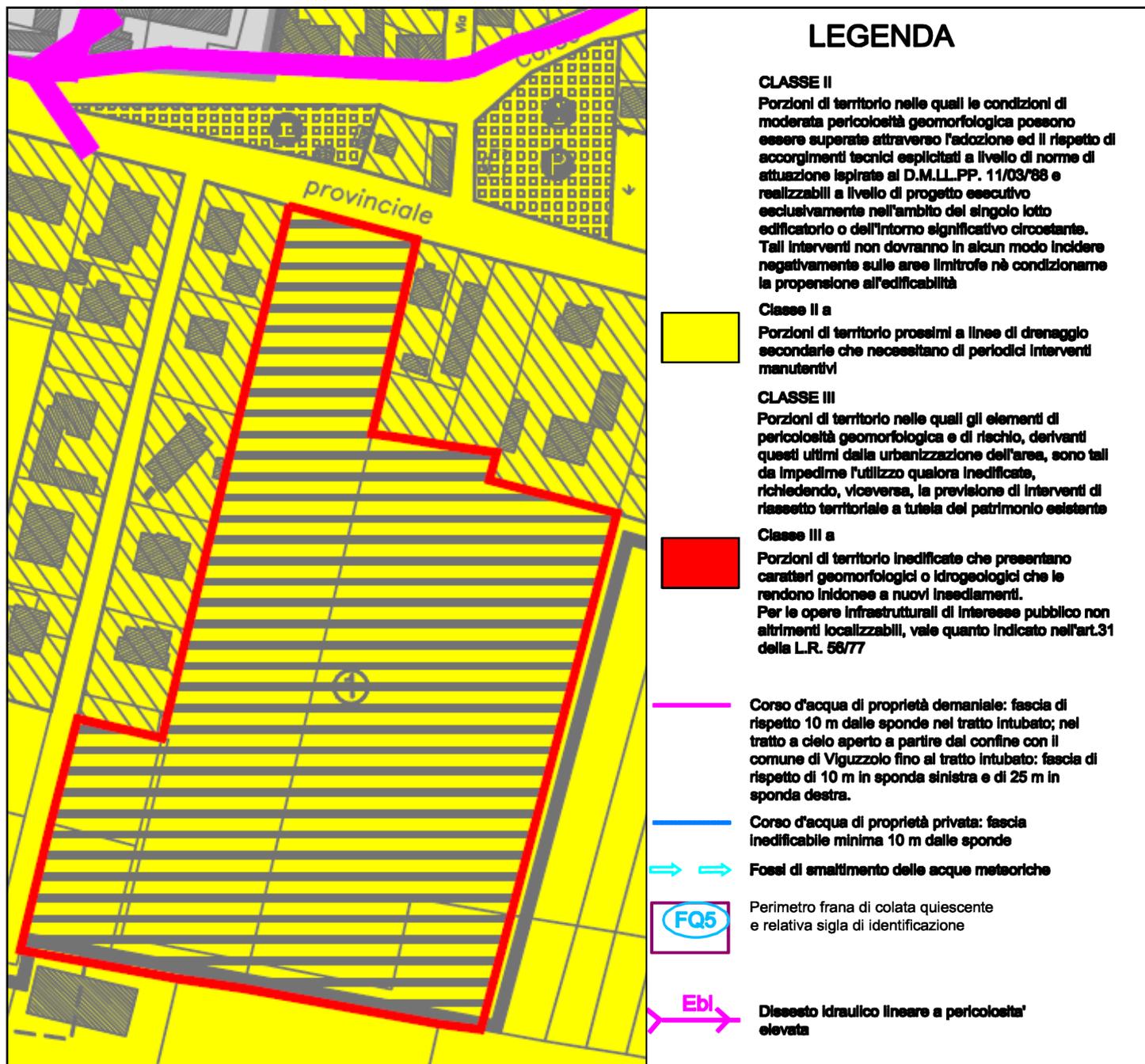
Settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni: in base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche;
- è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque.

STRALCIO CARTOGRAFICO Area di sviluppo residenziale soggetta a P.E.C. n. 1

Fuori scala



Area di completamento residenziale di tipo misto (B2) n. 1

Ubicazione: Parte Est dell'abitato

Uso attuale: Agricolo

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: non ci sono problemi di stabilità

Microzonazione Sismica: Zona B3

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIa, così definita:

Settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni:

L'edificazione dovrà rispettare la distanza dalla Roggia di Viguzzolo (proprietà demaniale) di 10 metri a partire dalle sponde.

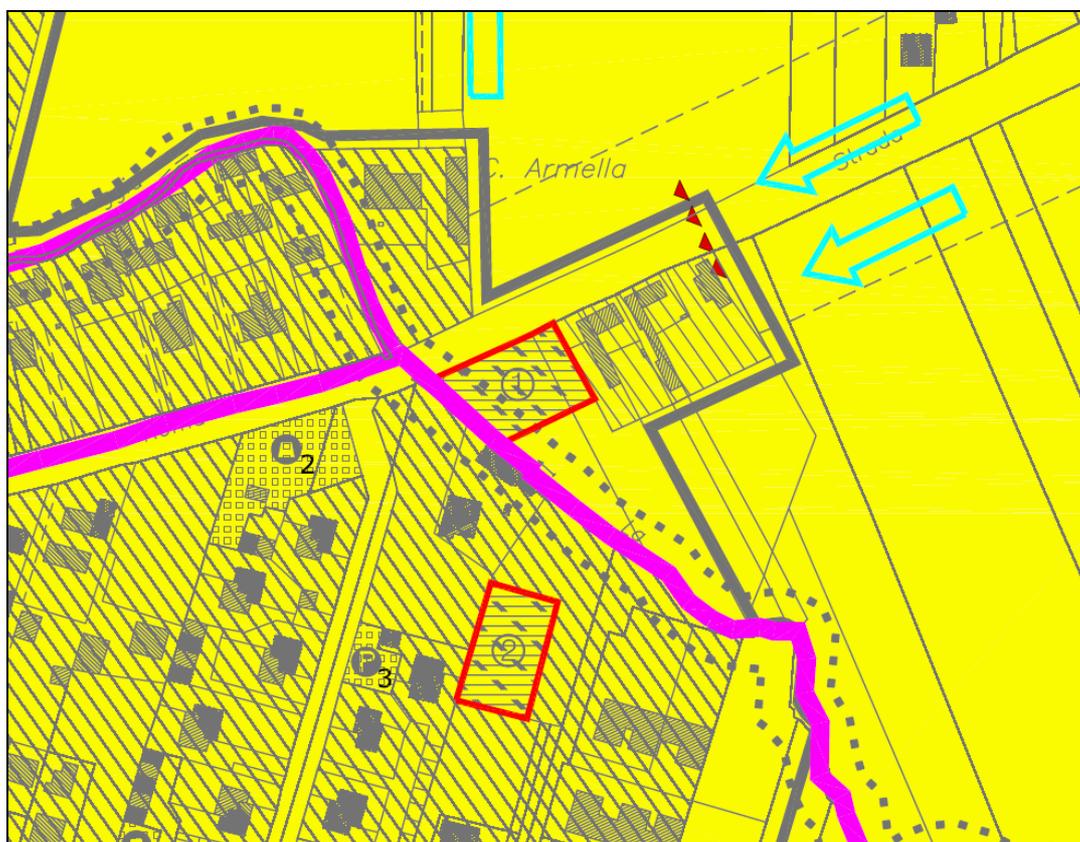
In base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica inoltre gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M. 14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche;
- è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque

STRALCIO CARTOGRAFICO

Aree di completamento residenziale di tipo misto (B2) n. 1

Fuori scala



LEGENDA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di situazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/86 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità



Classe II a

Porzioni di territorio prossime a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi

CLASSE III

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



Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 56/77

 Corso d'acqua di proprietà demaniale: fascia di rispetto 10 m dalle sponde nel tratto intubato; nel tratto a cielo aperto a partire dal confine con il comune di Viguzzolo fino al tratto intubato: fascia di rispetto di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra.

 Corso d'acqua di proprietà privata: fascia inedificabile minima 10 m dalle sponde

 Fossati di smaltimento delle acque meteoriche

 Perimetro frana di colata quiescente e relativa sigla di identificazione

 Ebl
Disesto idraulico lineare a pericolosità elevata

Area di completamento residenziale di tipo misto (B2) n. 2

Ubicazione: Parte Nord dell'abitato

Uso attuale: Agricolo

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: non ci sono problemi di stabilità

Microzonazione Sismica: Zona B2

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIa, così definita:

Settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni:

L'edificazione dovrà rispettare la distanza dalla Roggia di Viguzzolo (proprietà demaniale) di 10 metri a partire dalle sponde.

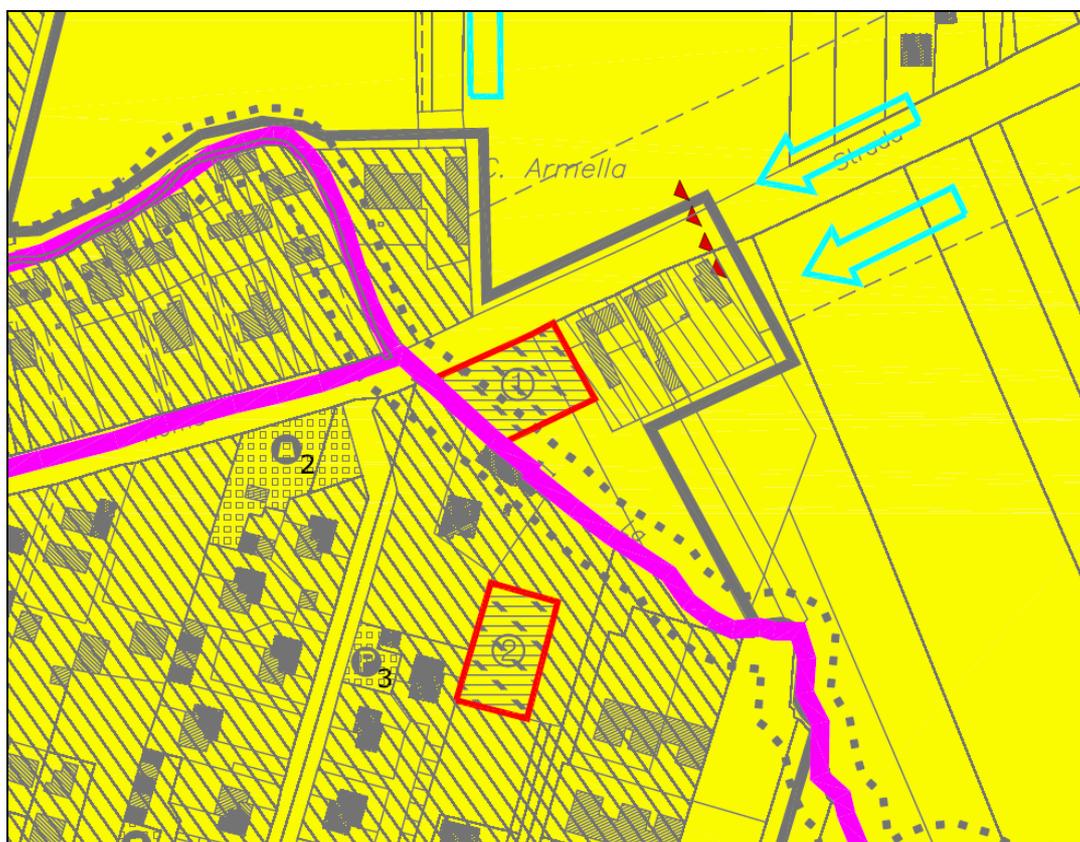
Inoltre in base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche;
- è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque.

STRALCIO CARTOGRAFICO

Aree di completamento residenziale di tipo misto (B2) n. 2

Fuori scala



LEGENDA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di situazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/86 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità



Classe II a

Porzioni di territorio prossime a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi

CLASSE III

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



Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 56/77

Corso d'acqua di proprietà demaniale: fascia di rispetto 10 m dalle sponde nel tratto intubato; nel tratto a cielo aperto a partire dal confine con il comune di Viguzzolo fino al tratto intubato: fascia di rispetto di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra.

Corso d'acqua di proprietà privata: fascia inedificabile minima 10 m dalle sponde

Fossati di smaltimento delle acque meteoriche

Perimetro frana di colata quiescente e relativa sigla di identificazione

Ebi Disastro idraulico lineare a pericolosità elevata

Area produttiva completamento (D2) – A

Ubicazione: A Nord Ovest dell'abitato

Uso attuale: Agricolo

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: non ci sono problemi di stabilità

Microzonazione Sismica: Zona B2

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIa, così definita:

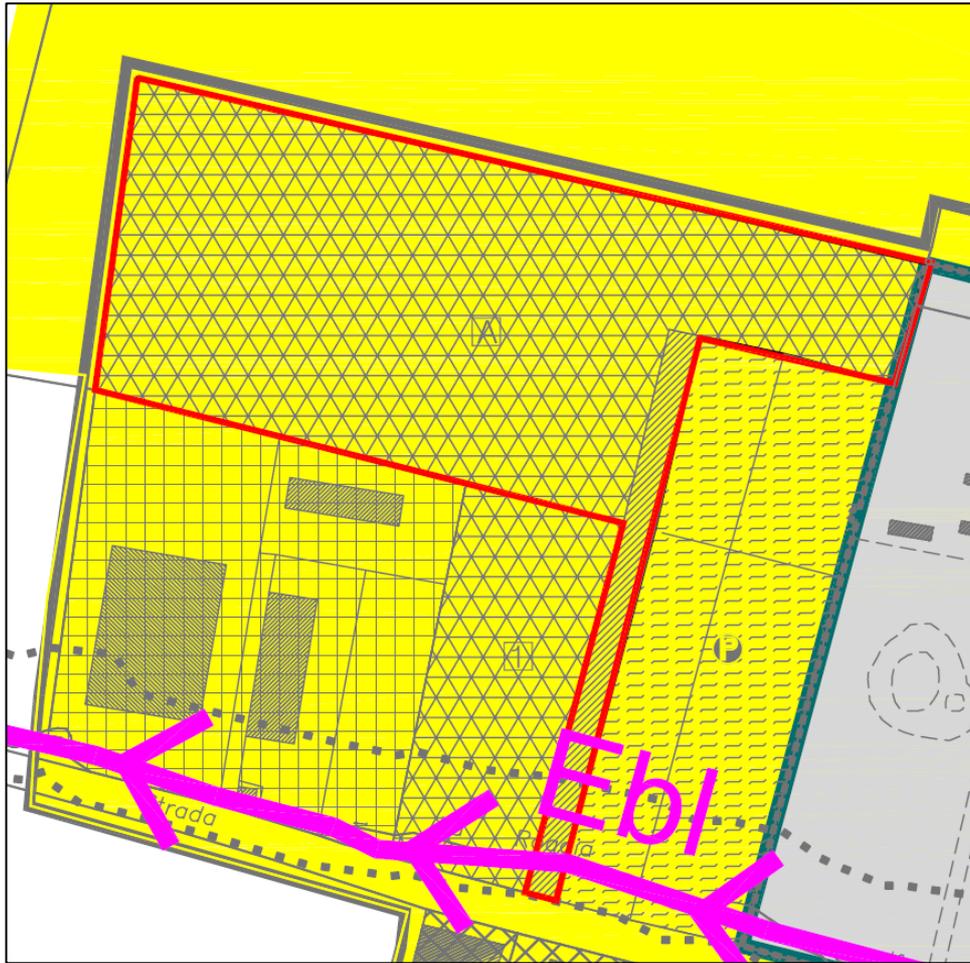
Settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni: in base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”, per determinare la quota d’imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d’uso che comportino la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche;
- è vietata l’assegnazione di destinazioni d’uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque.

STRALCIO CARTOGRAFICO Aree produttive completamento (D2) – A

Fuori scala



LEGENDA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità

Classe II a

Porzioni di territorio prossimi a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi



CLASSE III

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

Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 58/77



-  Corso d'acqua di proprietà demaniale: fascia di rispetto 10 m dalle sponde nel tratto intubato; nel tratto a cielo aperto a partire dal confine con il comune di Viguzzolo fino al tratto intubato: fascia di rispetto di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra.
-  Corso d'acqua di proprietà privata: fascia inedificabile minima 10 m dalle sponde
-  Fossi di smaltimento delle acque meteoriche
-  Perimetro frana di colata quiescente e relativa sigla di identificazione
-  Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata

Area produttiva completamento (D2) – 1

Ubicazione: A Nord Ovest dell'abitato

Uso attuale: Agricolo

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto, ad esclusione del dissesto lineare individuato sulla roggia di Viguzzolo, che dà origine alla fascia di rispetto successivamente descritta.

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: non ci sono problemi di stabilità

Microzonazione Sismica: Zona B2

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIIa a ridosso della Roggia di Viguzzolo; CLASSE IIa nella restante parte; le fasce di rispetto del corso d'acqua sono infatti da considerare a tutti gli effetti come classe IIIa.

La CLASSE IIa è così definita: settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni:

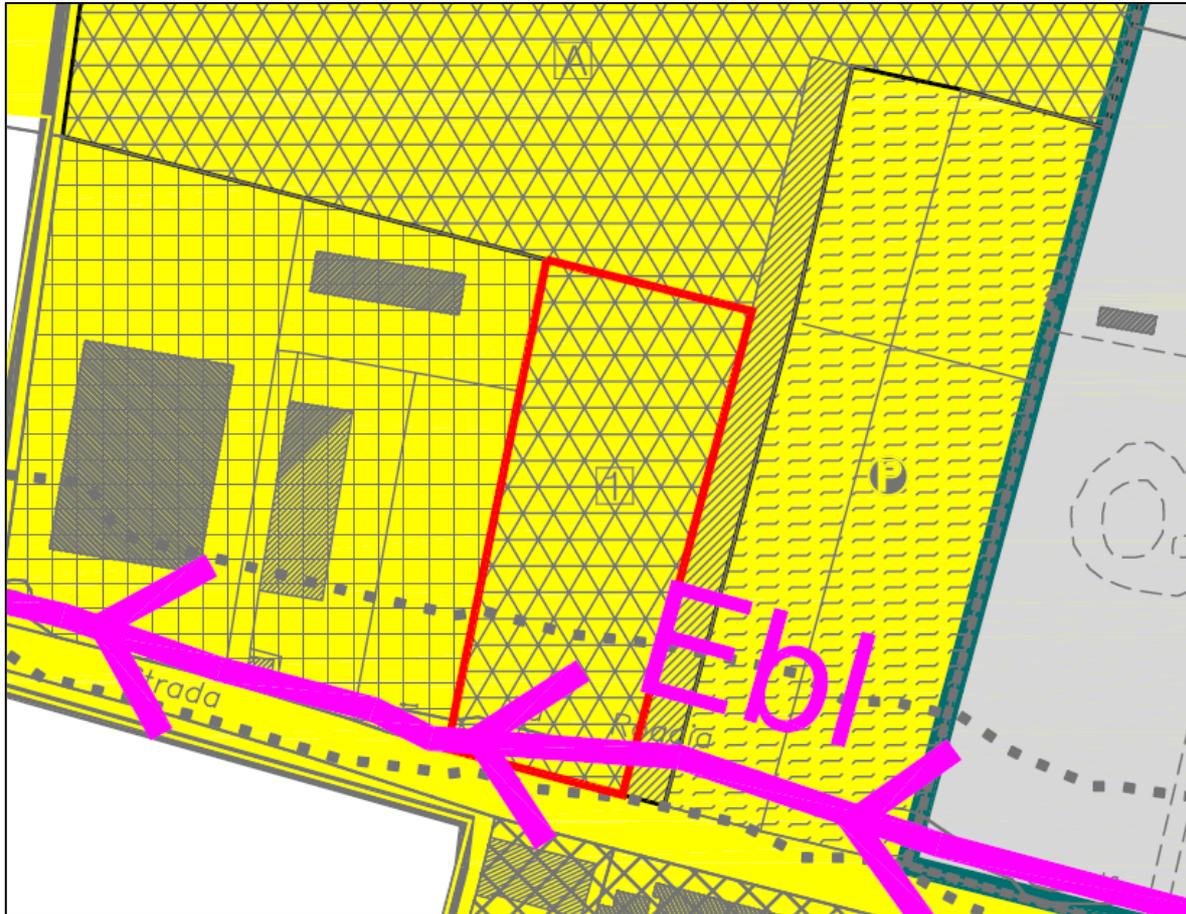
L'edificazione dovrà rispettare la distanza dalla Roggia di Viguzzolo (proprietà demaniale) di 10 metri a partire dalle sponde in sponda sinistra e di 25 metri in sponda destra (tale tratto di roggia è classificato come dissesto lineare a pericolosità estremamente elevata).

Per la parte restante del lotto, in base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche;
- è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque.

STRALCIO CARTOGRAFICO Aree produttive completamento (D2) – 1

Fuori scala



LEGENDA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità

Classe II a

Porzioni di territorio prossimi a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi

CLASSE III

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

Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadeguate a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 58/77

 Corso d'acqua di proprietà demaniale: fascia di rispetto 10 m dalle sponde nel tratto intubato; nel tratto a cielo aperto a partire dal confine con il comune di Viguzzolo fino al tratto intubato: fascia di rispetto di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra.

 Corso d'acqua di proprietà privata: fascia inedificabile minima 10 m dalle sponde

 Fossi di smaltimento delle acque meteoriche

 Perimetro frana di colata quiescente e relativa sigla di identificazione

 Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata

Area mercatale (D4)

Ubicazione: A Nord Ovest dell'abitato

Uso attuale: Parcheggio

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto, ad esclusione del dissesto lineare individuato sulla roggia di Viguzzolo, che dà origine alla fascia di rispetto successivamente descritta

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: non ci sono problemi di stabilità

Microzonazione Sismica: Zona B2

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIIa a ridosso della Roggia di Viguzzolo; CLASSE IIa nella restante parte; le fasce di rispetto del corso d'acqua sono infatti da considerare a tutti gli effetti come classe IIIa. La CLASSE IIa è così definita: settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni:

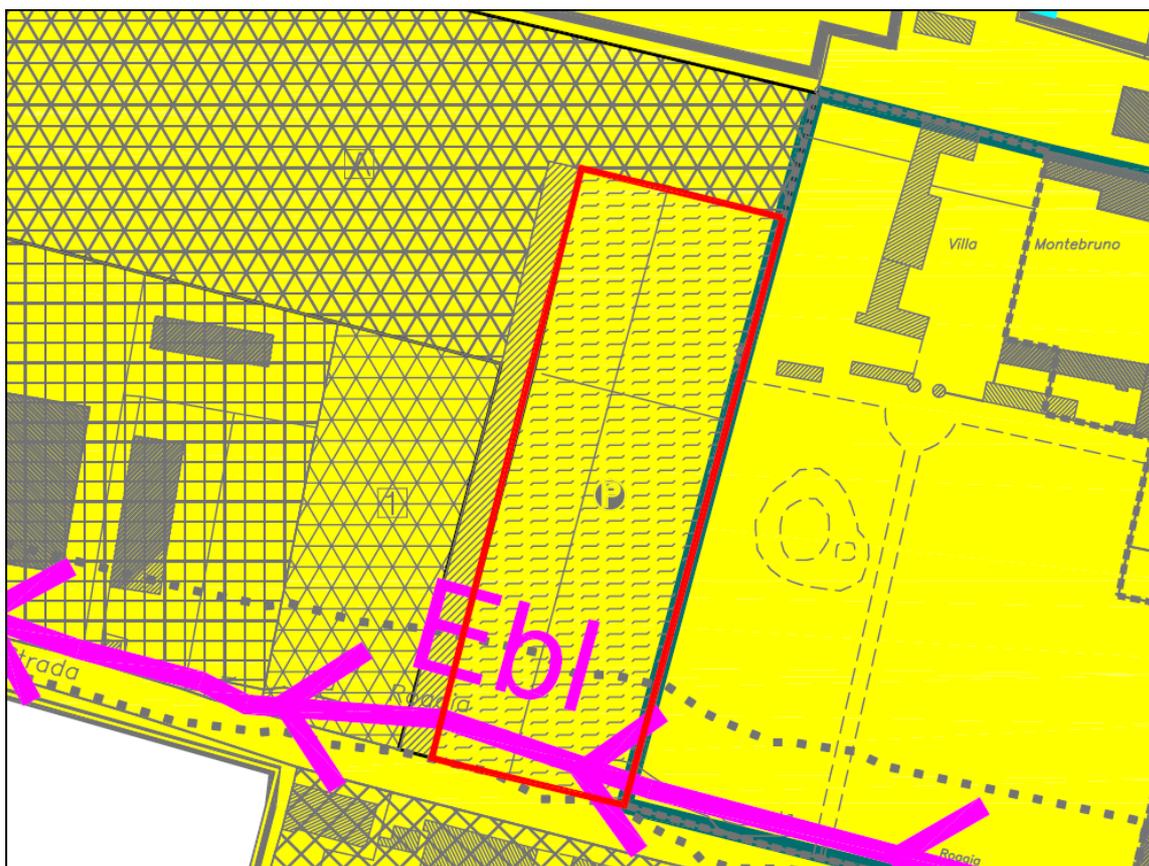
L'edificazione dovrà rispettare la distanza dalla Roggia di Viguzzolo (proprietà demaniale) di 10 metri a partire dalle sponde in sponda sinistra e di 25 metri in sponda destra (tale tratto di roggia è classificato come dissesto lineare a pericolosità estremamente elevata).

Per la parte restante del lotto, in base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche • è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque.

STRALCIO CARTOGRAFICO Area mercatale (D4)

Fuori scala



LEGENDA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità

Classe II a

Porzioni di territorio prossimi a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi

CLASSE III

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

Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 56/77

 Corso d'acqua di proprietà demaniale: fascia di rispetto 10 m dalle sponde nel tratto intubato; nel tratto a cielo aperto a partire dal confine con il comune di Viguzzolo fino al tratto intubato: fascia di rispetto di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra.

 Corso d'acqua di proprietà privata: fascia inedificabile minima 10 m dalle sponde

 Fossati di smaltimento delle acque meteoriche

 Perimetro frana di colata quiescente e relativa sigla di identificazione

 Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata

Area per trasformazione di prodotti agricoli (E1)

Ubicazione: A Sud Est rispetto all'abitato

Uso attuale: Agricolo

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: a sud dell'area si segnala la presenza del dissesto areale visibile nella cartografia

Microzonazione Sismica: Zona B2; C2 nella parte sud dell'area

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIIa nella parte meridionale dell'area, classe IIa nella restante parte.

I terreni in classe IIIa non sono edificabili.

La CLASSE IIa è così definita: settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni:

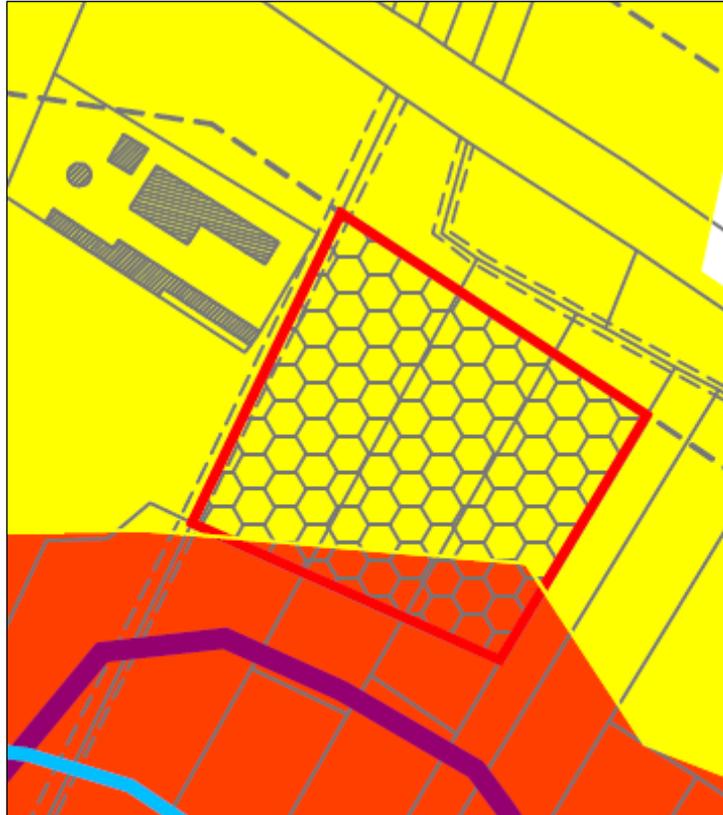
L'edificazione non potrà essere realizzata nella parte in classe IIIa.

Per la parte restante del lotto, in base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche
- è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque.

STRALCIO CARTOGRAFICO Area per trasformazione di prodotti agricoli (E1)

Fuori scala



LEGENDA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità

Classe II a

Porzioni di territorio prossimi a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi



CLASSE III

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

Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 56/77



 Corso d'acqua di proprietà demaniale: fascia di rispetto 10 m dalle sponde nel tratto intubato; nel tratto a cielo aperto a partire dal confine con il comune di Viguzzolo fino al tratto intubato: fascia di rispetto di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra.

 Corso d'acqua di proprietà privata: fascia inedificabile minima 10 m dalle sponde

 Fossi di smaltimento delle acque meteoriche

 Perimetro frana di colata quiescente e relativa sigla di identificazione

 Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata

Spazi pubblici

Ubicazione: A Nord rispetto all'abitato, vicino al cimitero

Uso attuale: Agricolo

Morfologia: area pianeggiante priva di dissesto

Geologia: l'area in esame è impostata sui depositi alluvionali appartenenti alla Formazione del Fluviale Recente, litologicamente costituiti da sabbie grossolane e ghiaie con modesta alterazione superficiale.

Stabilità: non ci sono problemi di stabilità

Microzonazione Sismica: Zona B2

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: CLASSE IIa, così definita: settori di territorio condizionati da situazione di discreta stabilità. Gli elementi di moderata pericolosità geomorfologica derivano principalmente da possibilità di modesti fenomeni di allagamento dovuti a possibile inefficienza della rete di drenaggio.

Prescrizioni:

In base alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere eseguiti l'accertamento geotecnico e le indagini sismiche nel rispetto del D.M.14 gennaio 2008 e Circolare 5 agosto 2009 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", per determinare la quota d'imposta e la tipologia delle fondazioni;
- si dovrà eseguire una preventiva corretta regimazione delle acque superficiali, secondo le indicazioni contenute nella relazione geologica dell'opera;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso comportanti la presenza continua di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare attraverso una relazione idraulica contenente le opportune verifiche
- è vietata l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano campagna;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su un fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque.

STRALCIO CARTOGRAFICO Spazi pubblici

Fuori scala



LEGENDA

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.LL.PP. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità



Classe II a

Porzioni di territorio prossimi a linee di drenaggio secondarie che necessitano di periodici interventi manutentivi

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di risassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente



Classe III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato nell'art.31 della L.R. 56/77

 Corso d'acqua di proprietà demaniale: fascia di rispetto 10 m dalle sponde nel tratto intubato; nel tratto a cielo aperto a partire dal confine con il comune di Viguzzolo fino al tratto intubato: fascia di rispetto di 10 m in sponda sinistra e di 25 m in sponda destra.

 Corso d'acqua di proprietà privata: fascia inedificabile minima 10 m dalle sponde

 Fossi di smaltimento delle acque meteoriche

 Perimetro frana di colata quiescente e relativa sigla di identificazione

 Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata

SCHEDA NORMATIVE

***Relative agli strumenti urbanistici esecutivi
(SUE) Aree residenziali di tipo C e Aree
produttive di tipo D2***

SCHEDA DI SUE N° 1 –Area di sviluppo residenziale (C)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata.

St	= 23.707 mq
It	= 0,35 mc./mq.
Rc	= 30%
Hmax	= 2 piani f.t. (mt. 7,50)
Ds	= 6,00 mt.
Dc	= 5,00 mt. (zero se ammessa la costruzione in aderenza)
Dff-Dtt	= 10,00 (Dtt = 0 se ammessa la costruzione in aderenza)
Destinazioni d'uso ammesse:	art. 15.1
Tipologia:	edifici unifamiliari o a schiera.

- **area per verde privato:** 50% della superficie fondiaria libera del lotto;
- **area per parcheggio privato:** 1 mq/10mc di costruzione
- **area per standard urbanistici:** dotazione minima 18 mq/abitante insediabile. L'area per servizi pubblici individuata nel PEC dovrà comunque essere reperita.

Riferimenti normativi artt. 15 e 18 N. T. d'A..

Si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con DGR n. 30 del 22/03/2010. In particolare gli esempi di buone pratiche insediative in essi contenute con particolare riferimento al ruolo nel contesto urbano alla formazione dell'identità locale, alla morfologia del disegno urbano, alla qualità della viabilità e dello spazio pubblico, al rapporto con gli spazi esistenti ed in particolare alla integrazione con il paesaggio agrario e naturale, all'utilizzo del verde in particolare per le porte urbane e per la definizione dei bordi di confine con le aree agricole, al benessere ambientale e alla sostenibilità energetica.

Linee guida per la realizzazione del PEC:

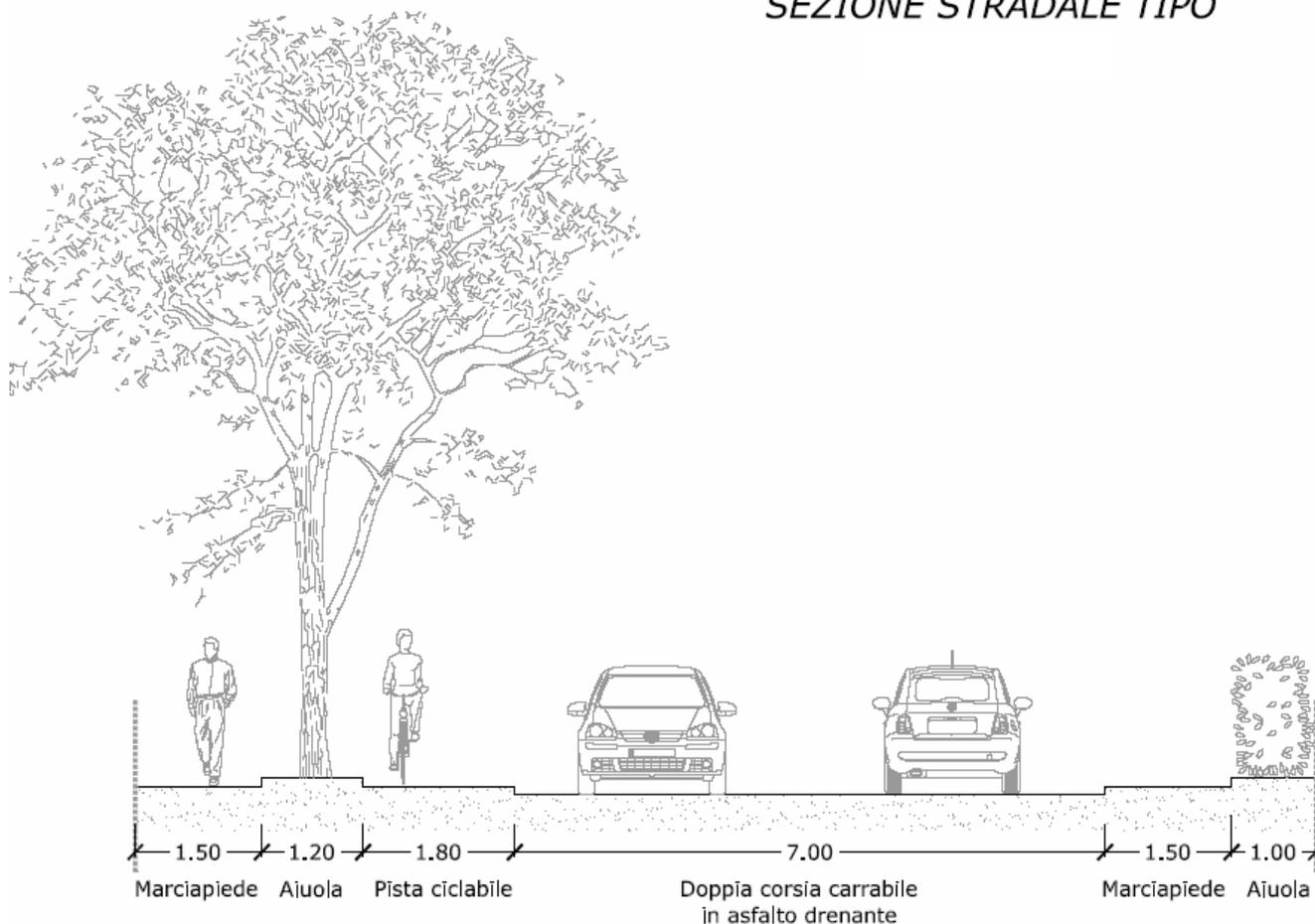
- Dovrà essere perseguita la compresenza con l'insediamento residenziale di spazi adibiti alla sosta, al passeggio ed al gioco (aree verdi attrezzate, pista ciclabile, percorsi pedonali).
- Dovrà essere evidenziata nel progetto di SUE l'attenzione all'elemento acqua: pratiche legate alla gestione del deflusso meteorico, accorgimenti legati al riutilizzo della risorsa. (es. giardini di infiltrazione, vasche per riutilizzo acque piovane, asfalti porosi, pavimentazioni permeabili).

- Il progetto di SUE dovrà contenere un progetto del verde volto alla sostenibilità ambientale, alla fruibilità del verde negli spazi pubblici e in quelli interstiziali tra gli edifici e le infrastrutture viarie. Le alberature dovranno essere disposte in funzione del benessere ambientale (microclimatizzazione e garanzia di illuminazione naturale) e con funzione di miglioramento della privacy nelle zone di contatto fra spazi pubblici e privati; potrà essere favorito l'utilizzo di pergolati con coperture vegetali e l'utilizzo di tetti-giardino sulle coperture delle autorimesse interrato. Le piante ad alto fusto, le siepi, gli arbusti dovranno avere funzione di mascheramento degli interventi edilizi.
- I progetti edilizi dovranno essere corredati della documentazione tecnica idonea a dimostrare gli accorgimenti di risparmio energetico. A tal fine si richiamano i disposti contenuti nell'art. 15 delle Norme di attuazione recante "3bis – Requisiti energetici di fabbricati e risparmio energetico".
- Potranno essere previsti accorgimenti per il risparmio idrico negli edifici di nuova costruzione, sia per quanto riguarda i servizi igienici che per l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, il lavaggio delle auto ed altri usi tecnologici (es. climatizzazione). Lo strumento urbanistico compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale e con le risorse finanziarie disponibili, dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.

In particolare, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili".

- Nell'ambito del SUE dovrà essere localizzata una "isola ecologica", idonea alla raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermata nell'ambito della progettazione del verde negli spazi pubblici o con altri accorgimenti tecnici che garantiscano un corretto inserimento ambientale del servizio nel contesto.
- Per i progetti delle opere di urbanizzazione inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovrà essere richiesto il preventivo parere del gestore del Servizio Idrico Integrato.
- Si richiamano gli articoli 13bis e 13ter delle presenti norme per quanto alla coesistenza con l'industria a rischio di incidente rilevante (RIR).
- la distribuzione dei lotti dovrà avvenire tramite una strada-parco, delimitata da alberature di alto fusto (essenze autoctone) della larghezza complessiva di 14 metri realizzata con asfalto drenante o pavimentazioni permeabili, così distribuiti:

SEZIONE STRADALE TIPO



- Per la realizzazione della pista ciclabile si dovrà tenere conto delle norme di superamento delle barriere architettoniche e della D.G.R. n. 85-19500 del 26/05/1997 che stabilisce “Norme tecniche per la progettazione, realizzazione e segnalazione di piste e percorsi in sede urbana ad extra-urbana”.
- l’area a standard, frontestate la strada provinciale Tortona-Caldirola, dovrà contribuire a definire “l’ingresso urbano” di Castellar Guidobono.
Dovranno essere evitate soluzioni progettuali banalizzanti: il paesaggio urbano dovrà essere arricchito di elementi vegetazionali autoctoni che compensino la pressione antropica indotta dal nuovo insediamento e dialoghino con il frontostante contesto storico (Villa Montebruno, relativo parco, edificato storico). L’area dovrà essere destinata alla sosta e al gioco con funzione di ricucitura del terreno urbano del quartiere (Rione Nuovo).
- lo schema di impianto del PEC, allegato alle schede normative delle NTd’A è puramente indicativo. Sono considerati, tuttavia, elementi essenziali e caratterizzanti:
 - la realizzazione della viabilità di accesso del PEC comprensiva di marciapiedi e pista ciclabile e la ricucitura del tessuto urbano del rione;
 - la piazza verde frontostante la provinciale;
 - le disposizioni relative ai bordi urbani a confine con le aree agricole: è opportuna l’introduzione di segni di bordo effettuati con la vegetazione (quinte vegetali, filari d’alberi, siepi arbustive): una opportuna distanza dovrà separare gli edifici dai confini con le aree

agricole allo scopo di costituire filtro e mediazione tra il nuovo insediamento e il paesaggio agricolo circostante ottenuta anche tramite elementi del verde. Dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto, arbusti, siepi riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area di intervento;

- la sistemazione a verde dei singoli lotti: unitamente al progetto edilizio dovrà essere presentato un progetto della sistemazione del lotto privato, con specificazione delle essenze naturali utilizzate, delle quinte vegetali realizzate a tutela della privacy, dell'utilizzo di accorgimenti per il risparmio energetico e idrico.

Si allega, a titolo indicativo, un'ipotesi progettuale del SUE 1. La suddetta ipotesi potrà essere modificata e/o meglio precisata purchè siano in linea di massima rispettati gli elementi caratterizzanti descritti nelle Linee Guida”.

Si richiama l'obbligo di verificare se a seguito del D. legge n. 91 del 24/06/2014 (convertito in legge con modificazioni della legge 11 agosto 2014 n. 116) il progetto edilizio di sviluppo urbano, di soglia inferiore ai 40 ettari e ricadente nell'esclusione prevista dall'allegato B1.4 della L.R. 40/98, ricada comunque nell'obbligo della procedura di VIA.

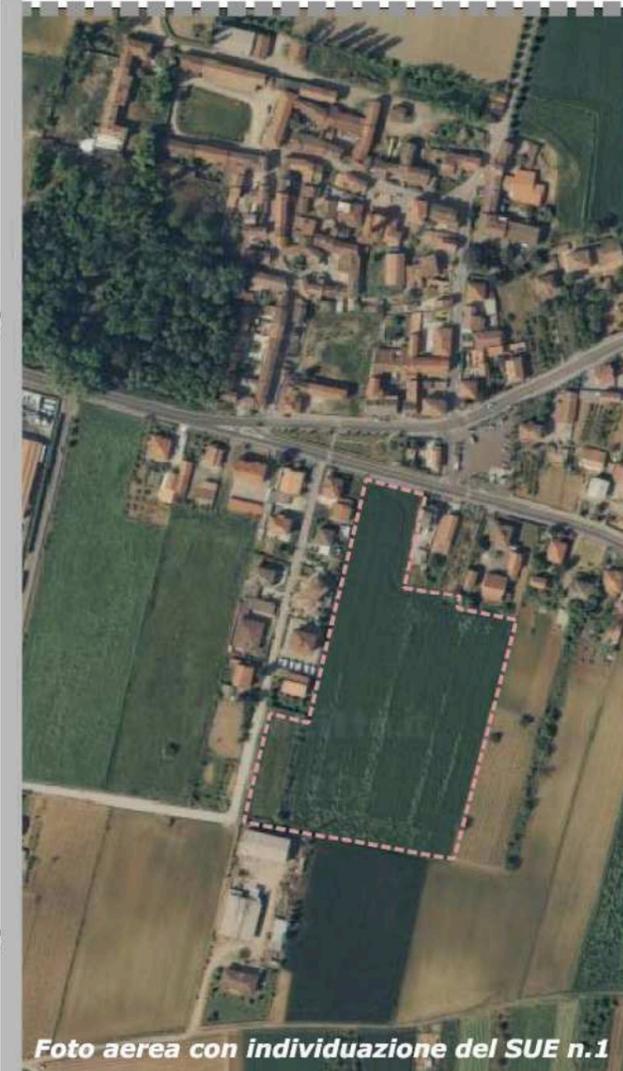
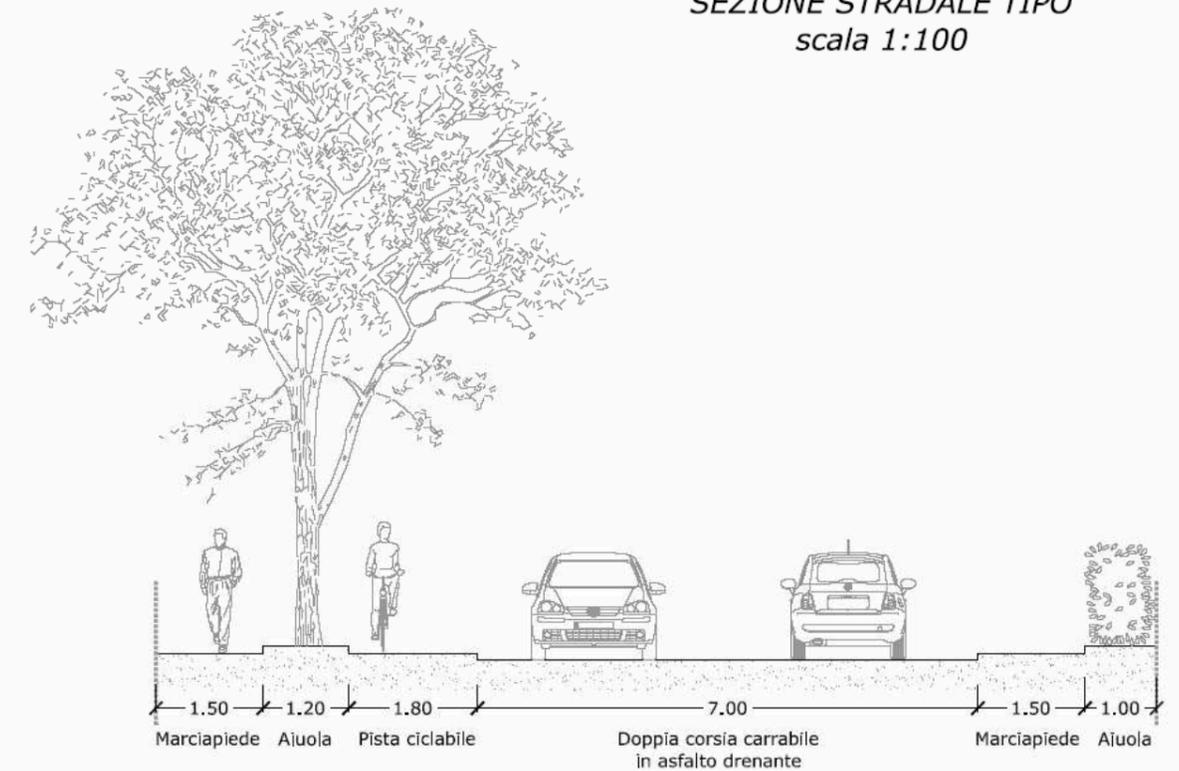
Si richiama relativamente alla disposizione di cui sopra la Circolare del PGR del 1603/2015, n. 1/AMB recante “Applicazione delle disposizioni regionali in materia di VIA, introdotto dall'art. 15 del decreto legge 91/2014, convertito con modificazioni della legge 11/08/2014, n. 116”.

IPOTESI DI PROGETTAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELL'AREA SOTTOPOSTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SUE 1)

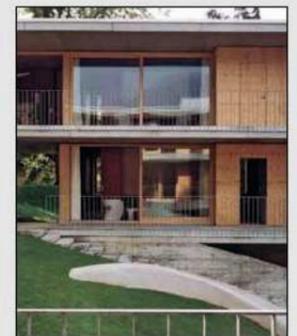
PLANIMETRIA
scala 1:1000



SEZIONE STRADALE TIPO
scala 1:100



ESEMPI DI TIPOLOGIE EDILIZIE COMPATIBILI CON IL PAESAGGIO AGRARIO



SCHEDA DI SUE A – Area produttiva di completamento(D2)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata.

St = 22.209 mq

It = 0,50 mq./mq.

Rc = 0,50 mq/mq di Sf

Hmax = m. 8 salvo attrezzature ed impianti tecnologici

Ds = 10,00 mt

Dc = 10,00 mt; 15 mt dal confine con aree agricole; 30 mt dal confine con Villa Montebruno;

Dff-Dtt = 10,00 mt.

Riferimenti normativi artt. 19 e 21 N. T. d'A..

Disposizioni particolari ed opere di mitigazione:

- La mancata attivazione del PEC entro 5 anni dalla data di approvazione della Variante Strutturale 2011 comporterà una rivalutazione della previsione da parte della Amministrazione Comunale con facoltà di restituire l'area alla originaria destinazione agricola previa Variante al PRGC.
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere valutati al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i progetti dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzione di mitigazione visiva e sonora. I progetti dovranno assicurare anche la puntuale sistemazione esterna dell'area finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato. Sarà necessario introdurre nei bordi urbani inedificabili a confine con le aree agricole e a confine con la Villa Montebruno un segno di bordo effettuato tramite la vegetazione (quinte vegetali, filari di alberi ad alto fusto, siepi arbustive riconducibili ai caratteri vegetazionali locali) che costituiscano filtro e mediazione tra il nuovo insediamento ed il paesaggio agricolo e/o l'area sottoposta a tutela e che costituiscano efficace schermatura dell'insediamento in relazione alla tutela paesaggistica dovuta alla contigua area di notevole interesse pubblico dichiarata tale dal D.M. 13/10/1977.
- Per la dotazione di standard urbanistici sono richiamati i disposti dell'art. 21, comma 1, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli standard urbanistici a servizio del comparto produttivo dovranno essere reperiti nella misura del 20% della superficie territoriale del PEC.

La dotazione suddetta può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi purchè esse siano assoggettate permanentemente ad uso pubblico della convenzione del SUE.

- Le aree pertinenziali degli edifici produttivi (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico) dovranno avere anche funzione di mitigazione dell'impatto del costruito con il contesto esistente: si suggeriscono parcheggi alberati ed inerbiti e la messa a dimora di alberature, siepi e pergolati.
- Il S.U.E. dovrà prevedere il collegamento viabile necessario alla connessione con la S.P. n. 99.
- E' obbligatoria la formazione di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermata.
- Al S.U.E. dovrà essere allegata la "documentazione di impatto acustico" o la "valutazione previsionale del clima acustico".
- Si richiamano gli articoli 13bis, 13ter e 13quater delle presenti norme per quanto alla coesistenza con l'industria a rischio di incidente rilevante (RIR).
- la nuova viabilità di accesso dovrà essere delimitata da alberature di media grandezza, i parcheggi pubblici dovranno essere disposti al riparo degli alberi; le pavimentazioni delle strade di servizio alle aree di sosta dovranno garantire il massimo livello di permeabilità tramite l'uso di superfici drenanti e asfalti porosi;
- dovrà essere osservato un criterio di contiguità tra le aree verdi pubbliche e private al fine di amplificare la percezione delle zone verdi;
- le coperture degli edifici saranno utilizzate per ospitare pannelli solari e fotovoltaici;
- dovrà essere posta attenzione al deflusso meteorico e posti in essere accorgimenti legali al riutilizzo della riserva idrica (es. vasche per utilizzo di acque piovane);
- si richiamano integralmente i contenuti dell'art. 19 delle presenti norme ed, in particolare, i commi 3bis e 3ter recanti "Requisiti energetici dei fabbricati a risparmio energetico" e "Raccolta dei rifiuti";
- trattandosi di area di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico si richiama l'art. 27bis.2 delle presenti norme: gli interventi previsti dal SUE devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte: le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio dei permessi di costruire.

Si richiama l'obbligo di verificare se a seguito del D. legge n. 91 del 24/06/2014 (convertito in legge con modificazioni della legge 11 agosto 2014 n. 116) il progetto edilizio di sviluppo urbano, di soglia inferiore ai 40 ettari e ricadente nell'esclusione prevista dall'allegato B1.4 della L.R. 40/98, ricade comunque nell'obbligo della procedura di VIA.

Si richiama relativamente alla disposizione di cui sopra la Circolare del PGR del 1603/2015, n. 1/AMB recante "Applicazione delle disposizioni regionali in materia di VIA, introdotto dall'art. 15 del decreto legge 91/2014, convertito con modificazioni della legge 11/08/2014, n. 116".