

**STUDIO ASSOCIATO VISCONTI**

di Visconti ing. Marco, arch. Maria, arch. Luca

Via Alessandro III n. 59 – Alessandria – tel. 0131.25.43.73 – fax. 031.44.00.90 – e-mail viscastudio@libero.it

---

Regione Piemonte  
**COMUNE DI OTTIGLIO**  
Provincia di Alessandria

**PRGC**

## **VARIANTE STRUTTURALE 2009**

Approvato con Delibera CC. n 1 in data 21/02/2011

Pubblicato B.U.R. Regione Piemonte n 11 del 16/03/2011

## **VARIANTE PARZIALE 2011**

A sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77 e smi

Approvato con Delibera CC. n 17 in data 10 ottobre 2011

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Ottiglio, lì 10 ottobre 2011

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile Procedimento

Il Progettista

## **TITOLO PRIMO:**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G. COMUNALE E DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2009**

##### VARIANTE DI PRG in data 07/09/1994

adottata con Delibera C.C. n 26 del 09/09/1994 ed approvata dalla Regione Piemonte in data 08/10/1996 con DGR n 28-11939 (scioglimento del Consorzio per la formazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale con Determinazione Assemblea Consortile n 3 del 27/03/1992)

Il P.R.G. stabilisce l'organizzazione territoriale del Comune di Ottiglio e le norme che ne regolano le trasformazioni e lo sviluppo tenendo conto dei programmi amministrativi del Comune e della Regione in conformità a quanto disposto dalle vigenti leggi; in particolare della Legge 28.1.77 n. 10 e della Legge della Regione Piemonte "Tutela. ed uso del suolo" n. 56 del 1977 e successive integrazioni e modificazioni.

Il P.R.G. opera quindi, in particolare, nei modi seguenti:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri in termini di destinazione d'uso specifiche o ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura, precisando modalità di attuazione e vincoli;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizione di degrado, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, con riferimento agli standards minimi di cui all'art. 21 e 22 L.R. 56/77;
- d) propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione, ed alla gestione del piano.

## VARIANTE STRUTTURALE 2009

Le presenti Norme sono state adeguate a quanto previsto da:

1. DPR 06/06/2001 n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (Testo A)
2. Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica dello Strumento Urbanistico, realizzate sulla base di indagini geologiche conformi alla Circolare DGR 08/05/12996 n 7 LAP e DGR 15/07/2002 n. 45-6656 – Elaborazione dott. geologo Marco Novo;
3. Piano di Classificazione acustica del territorio comunale redatto in data 10/05/2004 dal dott. ing. Renato Santero ed approvato con Delibera C.C. n 18 in data 16/11/2004
4. Regolamento Edilizio comunale, approvato con Delibera C.C. n. 8 in data 07/02/2002;
5. Legge Regionale sul Commercio (LR 28/99) approvato con Delibera C.C. n. 2 in data 13/02/2009 e successiva Delibera C.C. n. 9 in data 30/03/2009 per modifiche e integrazioni
6. Disposizioni del DGR 87-13582 del 16/03/2010 “Indirizzi normativi da applicarsi ai territori delle zone di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura UNESCO dei Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato”
7. Contenuti dei “Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio” approvato dalla Regione Piemonte – Assessorato ai Beni Ambientali con DGR n 21-9251 del 05/05/2003

Nelle presenti Norme vengono, altresì, inserite le Varianti Parziali, redatte a sensi dell’art. 17, allo scopo di creare uno Strumento Urbanistico il più possibile completo ed armonico.

In particolare:

- a) Variante Parziale approvata con Delibera C.C. n. 15 in data 16/06/2000
- b) Variante Parziale 22/05/2002 – approvata con Delibera C.C. n. 15 in data 25/07/2002 – Nuova area artigianale D1 in località Mulino (parere positivo espresso dalla Provincia di Alessandria con Deliberazione GPR. n 465 del 03/07/2003
- c) Variante parziale Aprile 2005 - approvata con Delibera C.C. n. 29 in data 25/08/2005
- d) Variante Parziale 04/05/2005 - approvata con Delibera C.C. n. 30 in data 25/08/2005
- e) Variante parziale Agosto 2006 - approvata con Delibera n. 2 in data 03/01/2007
- f) Variante parziale 11/06/2007 - approvata con Delibera C.C. n 21 in data 27/09/2007

Il Progetto Preliminare di PRGC – Variante Strutturale 2009 redatto in data 23/04/2009 viene adottato con Delibera C.C. n. 13 in data 23/04/2009 pubblicato all’Albo Pretorio dal 27/04/2009 per giorni 15.

Il Rapporto Ambientale Preliminare, redatto in data 30/07/2009, è stato adottato con Delibera C.C. n 24 del 01/08/2009 pubblicata a partire dal giorno 03/08/2009 per giorni 15.

Il Piano è stato pubblicato dal giorno 14/08/2009 al giorno 13/09/2009.

Entro i termini di legge sono pervenute n. 14 “Osservazioni” di cui n 10 accolte in tutto od in parte, con Delibera C.C. n. 29 del 23/11/2009.

Di conseguenza la Variante Strutturale 2009 è stata adeguata alle “Osservazioni” accolte con la Delibera C.C. n. 29 del 23/11/2009.

A seguito della 1<sup>a</sup> seduta Conferenza sul Progetto Preliminare in data 16/12/2009, la Regione Piemonte – Direzione programmazione strategica, politiche territoriale ed edilizia – Settore copianificazione urbanistica – Provincia di Alessandria, nella Relazione Istruttoria del 15/03/2010 elencava alcuni fattori considerati ostativi all’approvazione.

Pertanto si è recepito quanto espresso nella Relazione Istruttoria citata e si sono modificati opportunamente gli elaborati di Piano come meglio specificato nei capitoli successivi.

La stesura della Variante 2009, redatta in data 21/06/2010, è stata adottata con Delibera C.C. n. 14 in data 21/06/2010 pubblicata all’Albo Pretorio dal 22/06/2010 per giorni 30. Il Piano è stato pubblicato dal giorno 22/06/2010 al giorno 21/07/2010.

In data 30/08/2010 si è provveduto a redigere il Progetto Preliminare Definitivo, riconfermato, a seguito della assenza di Osservazioni, con Delibera C.C. n 18 del 30/08/2010.

L’Amministrazione comunale ha trasmesso, in data 13/09/2010, il Progetto Preliminare Definitivo 30/08/2010 e relative Delibere alla Provincia di Alessandria che, con propria Delibera di Giunta in data 22/11/2010, ha espresso parere positivo a condizione che si introducessero alcune precisazioni e che si espletassero alcune formalità amministrativo-burocratiche.

La Regione Piemonte – Direzione Pianificazione Strategica, vista la Delibera C.C. n 18 del 30/08/2010 corredata dagli elaborati della Variante Strutturale 2009 – Progetto Preliminare Definitivo 30/08/2010, nella propria nota del 22/11/2010 esprime parere favorevole alla Variante stessa, a condizione che venga apportata una correzione all’art. 35 “Aree di bellezza panoramica” delle Norme di Attuazione.

Sempre la Regione Piemonte - Direzione Pianificazione Strategica – relativamente all’espletamento della fase di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nel proprio Contributo dell’Organo Tecnico Regionale di VAS trasmesso con nota 25/11/2010 prot. 50341/0805, ha fornito alcune indicazioni che sono state puntualmente recepite

nella fase di stesura finale della VAS allegata alla Variante Strutturale 2009.

Con nota 06/12/2010 prot. 134502 l'ARPA Piemonte, pur ritenendo sostanzialmente esaustivo il Rapporto Ambientale, chiede che vengano espresse alcune precisazioni che sono state recepite ed esplicitate nella stesura definitiva della VAS.

L'Amministrazione comunale con Delibera di Giunta n 23 del 12/06/2010 ha provveduto ad approvare la Delimitazione del Centro Abitato, (art. 4 G Lgs 285/92 e smi), approvato dalla Provincia di Alessandria Dipartimento ambiente, territorio e infrastrutture – Direzione viabilità, con nota 23/06/2010 n 85105.

La Delimitazione del centro abitato è stata riportata sulle planimetrie di Piano.

## **Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

Gli elaborati della Variante 2009 al PRGC sono:

- 1) Relazione illustrativa circa i contenuti e le norme progettuali elaborate dalla Variante al PRGC
- 2) Tavole di progetto:
  - Tav. 1. – Situazione urbanistica dei Comuni contermini – scala 1:25.000
  - Tav. 2. - Uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali ed estrattivi scala 1:5.000
  - Tav. 3. - Capoluogo Opere di urbanizzazione primarie - scala 1:2.000
  - Tav. 4. - Frazioni Moletto, Montessino, Raviara, Prera Opere di urbanizzazione primaria - scala: 1:2.000
  - Tav. 5. - Frazioni Mulino, Pelucchini, Visca Opere di urbanizzazione primaria - scala 1:2.000
  - Tav. 6 - Progetto del centro storico - scala 1:1.000
  - Tav. 7. – Capoluogo Aree per attrezzature e servizi – scala 1:2.000
  - Tav. 8. - Frazioni Moletto, Montessino, Raviara, Prera Aree per attrezzature e servizi - scala 1:2.000
  - Tav. 9. - Frazioni Mulino, Pelucchini, Visca Aree per attrezzature e servizi - scala 1:2.000
  - Tav. 10. – Destinazione d'uso delle aree e verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica - scala 1:5.000

3) Relazione geologico tecnica (fasi 1 e 2 della Circ. PGR 08/05/1996 n. 7/LAP)

Allegati:

- Carta Geologico-strutturale (TAVOLA 1);
  - Carta geomorfologica e dei dissesti (TAVOLA 2);
  - Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica (TAVOLA 3);
  - Carta delle acclività (TAVOLA 4);
  - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (TAVOLA 5)
  - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (TAVOLA 6);
  - Relazione geologico - tecnica (fasi 1 e 2)
  - Allegato 1: valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico – “Rio di Ottiglio” (Località Fornace)
  - Allegato 2: valutazione della pericolosità e del rischio lungo il reticolo idrografico – tombinature del concentrico
  - Allegato 3: schede di rilevamento delle frane, dei processi della rete idrografica e di censimento delle opere idrauliche
  - Approfondimento cartografico Area Moieto scala 1:2.500:
  - Tavola A – carta geologico - strutturale
  - Tavola B – carta geomorfologica e dei dissesti
  - Tavola C – carta delle acclività
  - Tavola D – carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
  - Relazione geologico - tecnica sulle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza (3° fase)
- 4) Norme tecniche di attuazione
- 5) Adeguamento del PRGC alla Legge Regionale sul Commercio (LR 28/99) “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al Dettaglio”
- 6) Reiterazione dei vincoli

- 7) “Verifica di congruità dei contenuti della Variante Strutturale al PRGC vigente con il Piano di Classificazione Acustica redatto ai sensi della L.R. 52/2000” ed elaborati grafici
- 8) Rapporto Ambientale definitivo

Gli elaborati planimetrici sono aggiornati al 30/06/2008

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala inferiore (prevalgono cioè nell'ordine scala 1:1.000, 1:5.000, 1:25.000 ecc.) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, a qualsivoglia scala di riduzione, e le prescrizioni normative, queste ultime prevalgono sempre; le indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1:1.000 si applicano anche all'interno degli ambiti a strumento urbanistico esecutivo, delimitati o da delimitare in attuazione del P.R.G.

## **TITOLO SECONDO:**

### **NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO**

#### **Art 3 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto alle seguenti condizioni:

- a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria cui al punto 1) dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità agli stessi insediamenti. Si considerano equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 10-5° comma - L. 765/67, la previsione di attuazione di tali opere da parte di privati di procedere all'esecuzione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti in progetto (tale impegno dovrà essere formalizzato con apposita convenzione);  
La verifica delle condizioni di insediabilità non è necessaria nei casi di cui all' art. 9 L. 10/77 e di cui all'art. 33 L.R. 56/77.

In carenza di programmi di attuazione, la verifica è opera, dal Comune interessato sulla base di un censimento delle opere di urbanizzazione, individuando, con atto del Consiglio Comunale, le aree in cui tali condizioni possono ritenersi soddisfatte.

Il Piano Regolatore generale viene attuato:

- a) con intervento edilizio diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti. Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici, da privati e da Comune incluso.
- b) con Strumenti Urbanistici Esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio dell'Autorizzazione.

Il P.R.G. mediante indicazione cartografica e/o normativa, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo.

La formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo è obbligatoria:



- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionale all'insediamento;
- b) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili e, in questo caso, lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime;
- c) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongono particolari problemi di carattere ambientale e sociale,

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i Piani Particolareggiati di cui agli art. 38, 39 e 40 della L.R. citata;
- 2) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18.4.1961 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata di cui agli art. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
- 4) i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente a norma del l'art. 28 della L.R. 457/78.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni degli eventuali piani previsti anche al fine di un equo riparto di oneri tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. 56/77, e successive integrazioni e modificazioni.

#### **Art. 4 - PROGRAMMI DI ATTUAZIONE**

A norma dell' art. 13 della Legge 10/77 e dell'art. 36 della L.R. 56/77 il Comune di Ottiglio non è tenuto alla formazione del Programma di Attuazione; ai sensi della L.R. 56/77 approvata dalla C.C. in data 27/2/80 art. 36 “il Comune di Ottiglio è tenuto a predisporre una deliberazione annuale contenente la previsione di impegno dei contributi percepiti previsti ai sensi dell' art. 3 della legge 10/77”.

## **Art. 5 - TITOLO AUTORIZZATIVO**

A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il rilascio del Titolo autorizzativo.

A sensi del DPR 06/06/2001 n. 380 gli interventi subordinati a “Permesso di costruire” sono regolati dai disposti di cui al Titolo II “Titoli abilitativi” - Capo II; gli interventi subordinati a “Denuncia di Inizio Attività” sono regolati dai disposti di cui al Titolo II “Titoli abilitativi” - Capo III.

Sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco le seguenti opere:

- a) l'occupazione solo temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinati ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento, e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- c) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;

Non sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere per la normale conduzione dei fondi
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici,
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzioni degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli art. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, rinterri, per attività estrattive) della Legge Regionale n° 56/77 che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi art. 48 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 50 (poteri sostitutivi), 52, 53.

Si richiamano altresì quanto espresso nel T.U. approvato con DPR 380/2001 al Titolo III – “Agibilità degli edifici” ed articoli relativi.

A titolo esplicativo e di chiarimento per la definizione e le modalità degli interventi edilizi di cui al presente articolo si rimanda all'art. 42 delle presenti N.A.

Circa gli adempimenti amministrativi e tecnici relativi al rilascio delle autorizzazioni si richiamano anche i disposti del Titolo II Artt. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del Regolamento Edilizio.

**Art. 6 –TITOLO AUTORIZZATIVO**

Gli oneri di urbanizzazione e le aliquote sul costo di costruzione non sono dovuti nei casi di cui all' art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 “Norme sulla edificabilità dei suoli”.

**Art. 7 - TITOLI AUTORIZZATIVI AD EDIFICARE SOGGETTA A REGIME SPECIALE**

Il Concessionario non è tenuto al pagamento delle aliquote sul costo di costruzione nei casi seguenti:

- a) edilizia convenzionata di cui all' art. 7 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 “Norme per l'edificabilità dei suoli”;
- b) titoli autorizzativi edilizie riguardanti immobili dello Stato.

La titoli autorizzativi ad edificare relativa a costruzione od impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La titoli autorizzativi ad edificare relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota del costo documentato di costruzione.

**Art. 8 - COMMISSIONE EDILIZIA-ATTRIBUZIONI - CONPOSIZIONI-DURATA IN CARICA.**

Qualora il Comune di Ottiglio si dotasse di Commissione Edilizia, relativamente alle attribuzioni, composizione e durata in carica della Commissione stessa si rimanda espressamente ai disposti del Titolo I “Disposizioni generali” Artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Edilizio.

**Art. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall' art. 9 della Legge n. 10/77 (“Norme sulla edificabilità dei suoli”) il titolo autorizzativo, rilasciato a sensi del DPR 380/2001, è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli art. 5, 6, 10 della L. 28.1.77 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 15 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione, eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 10 - TERMINI DI DECADENZA DEI TITOLI AUTORIZZATIVI**

Nei provvedimenti di titoli autorizzativi, rilasciati a sensi del DPR 380/2001, sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare tre anni dalla data dell'emanazione del provvedimento.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuarie lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) si adotti l'art. 49 della L.R. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove i lavori non siano iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

#### **Art. 11 - LICENZA D'USO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato nei casi e con le modalità previste al Titolo III "Agibilità degli edifici" – Artt. 24, 25 e 26 del T.U. approvato con DPG n 380/2001 e s.m.i.

#### **Art. 12 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI**

- a) Le aree considerate di pertinenza di un fabbricato ai fini del computo degli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria, devono ritenersi vincolate in modo che indi-

pendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possono essere più considerate nel computo degli indici edilizi per eventuali ulteriori costruzioni.

- b) Agli effetti del vincolo di inedificabilità i proprietari degli immobili per i quali sia stata richiesto concessione Titolo autorizzativo dovranno presentare al Comune prima del rilascio della concessione edilizia Titolo autorizzativo atto pubblico dal quale risulti il vincolo di inedificabilità sulle aree utilizzate al fine del calcolo volumetrico e il loro asservimento all'edificio autorizzando.
- c) L'atto pubblico di vincolo dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario richiedente a favore del Comune di Ottiglio presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.

Tale norma non si applica nei casi di costruzione dei soli servizi igienici ed ampliamenti sino al 20% nelle zone residenziali.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. implicano nelle zone a semplice concessione edilizia Titolo autorizzativo l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e alla loro superficie lorda di pavimento secondo gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria.

### **Art. 13 - TRASCRIZIONI IN MAPPA**

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un concessione titolo autorizzativo ad edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti.

### **Art. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della Legge 28/01/1977 n. 10 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) Opere di urbanizzazione primaria

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.
- b) Sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico.
- c) Opere di presa, adduzioni e reti di distribuzione idrica.
- d) Rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi.
- e) Sistema di distribuzione dell' energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono.
- f) Spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.
- g) Reti di impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

2) Opere di urbanizzazione secondaria

- a) Scuole dell'obbligo ed attrezzature relative.
- b) Scuole secondarie superiori ed attrezzature relative.
- c) Edifici per il culto.
- d) Centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive.
- e) Giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

3) Opere di urbanizzazione indotta

- a) Parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari.
- b) Impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale.
- c) Mense pluriaziendali o artigianali.
- d) Impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale.
- e) Impianti di smaltimento dei rifiuti solidi.
- f) Sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi.
- g) Manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

## **Art. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della Legge 28/01/1977 n. 10: “Norme per la edificabilità del suolo”.

Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dal Piano, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione e può essere ridotto in proporzione alle opere che il Concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

In caso di “intervento edilizio diretto” la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento saranno specificate in apposita deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai Concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei precedenti 1° e 2° comma, ai fini dello scorporo del solo corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Per i Piani Esecutivi Convenzionati, che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella convenzione, da utilizzarsi nella zona per l’adeguamento o l’ammodernamento delle opere relative.



## **TITOLO TERZO:**

### **DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO**

#### **Art. 16 - CLASSI DI DESTINAZIONE**

Le zone destinate a funzioni prevalenti sono ambiti territoriali ai quali il P.R.G. attribuisce caratteristiche omogenee relativamente alle funzioni che vi possono o si debbano svolgere prevalentemente, alla tipologia edilizia, alle densità, alle altezze, alle distanze, ai rapporti di edificazione in genere con particolare riguardo alla legge 6/8/67 n. 765 e al D.M. 2/4/68 n. 1444.

Tali zone sono le seguenti:

- 1) Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
- 2) aree destinate ad uso residenziale;
- 3) aree destinate ad impianti produttivi;
- 4) aree agricole;
- 5) aree destinate alla viabilità e accessibilità;
- 6) aree di salvaguardia ambientale e di bellezza panoramica.

All'interno di una zona corrispondente ad una qualsiasi delle categorie sopraelencate, quando uno o più simboli individuano una destinazione specifica, il "lotto di competenza" delimita la parte di zona interessata alla corrispondente destinazione.

Per tutte le classi di destinazione d'uso del territorio sono valide, per quanto applicabili a seconda dei singoli casi, le indicazioni contenute ne "Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio", - Regione Piemonte – Direzione Pianificazione E Gestione Urbanistica – Settore Gestione Beni Ambientali (redatto sulla base delle indicazioni della Convenzione Europea del Paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa il 19 luglio 2000 e ratificata a Firenze il 20 Ottobre 2000), approvato con DGR n 21-9251 del 05/05/2003 che si intende parte integrante delle Presenti Norme anche se non integralmente trascritte.

Pertanto tutti i progetti riguardanti trasformazioni del territorio del Comune di Ottiglio dovranno avvalersi delle le Indicazioni Operative finalizzate al migliore inserimento e ad una maggiore compatibilità delle opere previste con il contesto paesaggistico ed ambientale interessato.

Queste attenzioni sono valide ogni qualvolta si interviene attuando progetti che modificano lo stato di fatto dei luoghi, sia nelle sue forme eccellenti sia in quelle ordinarie e quindi non solo in zone soggette a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica.

**Art. 17 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

Le zone di cui al titolo si distinguono secondo le seguenti categorie funzionali e nel rispetto della dotazione minima mq./ab. così ripartita:

- |   |               |
|---|---------------|
| a) istruzione sino all'obbligo                                    | 5.00 mq./ab.  |
| b) attrezzature di interesse comune                               | 2.50 mq./ab.  |
| c) spazi pubblici attrezzati a parco e lo per il gioco e lo sport | 12.50 mq./ab. |
| d) parcheggi  | 2.50 mq./ab.  |

per ciascuna di tali categorie il P. R. G. definisce le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) l'istruzione sino all'obbligo comprende l'asilo nido, la scuola materna, la scuola elementare e la scuola e media.
- b) le attrezzature di interesse comune comprendono quelle sociali, assistenziali, sanitarie, politiche, sindacali, amministrative, religiose, culturali e ricreative, per pubblici servizi quali poste e telegrafi, pubblica sicurezza, Carabinieri, Vigili del Fuoco;
- c) gli spazi pubblici a verde attrezzato prevedono distinte attrezzature per il gioco e lo sport e per attrezzature culturali e lo sport e per attrezzature culturali e ricreative;
- d) le aree destinate ai parcheggi devono intendersi strettamente destinate ai parcheggi in superficie.

Restando immutabile la destinazione generale a Servizi Pubblici, la destinazione specifica di ciascuna area (asilo nido, scuola materna, elementare, media, servizi di interesse comune) ha valore indicativo e può essere modificata con Delibera del Consiglio Comunale, se questo consente un miglior soddisfacimento delle esigenze pubbliche; l'applicazione dovrà rispettare i disposti di cui al 4° comma dell'art. 1 della legge 1/78. Tale norma non applicabile nel caso di destinazioni specifiche per aree di pregio ambientale (es.: verde attrezzato) che si intendono salvaguardare anche dagli interventi pubblici in difformità alle destinazioni specifiche adottate.

## CABINE ENEL - TELEFONICHE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Le cabine ENEL e telefoniche sono ammesse in tutte le zone nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini previsti dal Piano per la zona di insediamento e per costruzioni di uguale altezza.

In ogni caso l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare, oltre all'impatto ambientale, anche gli aspetti inerenti la salvaguardia della salute pubblica nella costruzione e/o installazione di strutture di ogni tipo.

Nel caso di tralicci, ripetitori, antenne, parabole o tecnologie utilizzate per la diffusione del segnale radiofonico (in modulazione di ampiezza e di frequenza) e del segnale radiotelevisivo, nonché del segnale di telefonia mobile e/o strutture similari al servizio delle reti, visto quanto riportato nella "Relazione tecnica sulle attività svolta dal Politecnico di Torino, Dipartimento di Elettronica, per l'analisi dell'esposizione al campo elettromagnetico ad alta frequenza nel territorio del Comune di Ottiglio", si prescrive che future installazioni dovranno avvenire presso la Cascina Binello, come opportunamente segnato nella cartografia di Piano .

Relativamente alle installazioni situate presso la Cascina Avalle, queste potranno essere mantenute ma non sostituite, ampliate, modificate o maggiorate. Nel caso in cui sorga una di tali necessità, l'intero impianto dovrà essere rimosso e spostato nei pressi della Cascina Binello, con l'obbligo di ripristino dell'area, comprendendo la rimozione di tutte le strutture di sostegno non più necessarie (tralicci, plinti, basamenti, ecc.) e delle relative infrastrutture (cabine, recinzioni, ecc.).

### **Art. 18 - COMPLESSI SOGGETTI A TUTELA AMBIENTALE**

Le aree eventualmente individuate come "complessi soggetti a tutela ambientale" vanno conservate con le loro caratteristiche vigenti all'atto della adozione del presente Variante 2008 al P.R.G.

L'edilizia eventualmente esistente all'interno di queste aree si intende compatibile soltanto con le destinazioni prevalenti di zona di appartenenza.

Per tali aree valgono i disposti di cui alla Legge 1089/39 e smi.

L'indicazione grafica corrispondente alla tutela ambientale di cui al presente articolo si sovrappone sempre all'indicazione grafica corrispondente alle destinazioni prevalenti trattandosi nel primo caso di prescrizioni relative all'uso fisico del suolo e, nel secondo, di prescrizioni relative all'uso funzionale del suolo.

Per ciascuna combinazione che in tal modo si verifichi (tutela e destinazione residenziale, tutela e destinazione per attività collettive, tutela su aree stradali, ecc.) mentre rimangono confermate le destinazioni prevalenti, tra le prescrizioni proprie della tutela valgono queste ultime per quanto più restrittive.

## **TITOLO QUARTO:**

### **MODALITA' D'INTERVENTO**

#### **Art. 19 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.**

Nelle aree a destinazione residenziale di cui agli art. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27 delle presenti Norme di Attuazione oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa connesse, compresi i Servizi Pubblici previsti dal Piano ed ulteriormente specificate in sede di Programmi Attuativi, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri, o nocive o inquinanti o moleste o comunque tali da pregiudicare la fruibilità ambientale e in particolare:

- a) le case albergo o in genere le attrezzature ricettive di carattere extra - alberghiero e di ristoro;
- b) le attività di commercio al dettaglio e di distribuzione, di pubblici servizi e di artigianato di servizio; ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree Comunali. Si richiamano inoltre i disposti contenuti nel fascicolo denominato criteri per il rilascio delle autorizzazioni e per l'esercizio al Commercio al dettaglio adottato con Delibera CC n 9/2009
- c) gli edifici pubblici e privati, le attività di credito e delle assicurazioni, le attività professionali ecc.;
- d) le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- e) le autorimesse e le relative officine (sup. max mq. 150 utile di lavorazione);
- f) i laboratori artigiani di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie lorda di solaio di mq. 500 per la lavorazione e di mq. 1000 in complesso, compresi depositi, servizi e eventuali uffici;
- g) le attività di commercio all'ingrosso e i magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi e fino ad una superficie max di mq. 400 utili lordi.

Nelle aree di centro storico non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni e) f) g).

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto o lastricate; non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

#### **Art. 20 - AREE ED EDIFICI DI TIPO A**

Nelle aree ed edifici d'interesse storico, ambientale, artistico o documentario, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, ai sensi dell'art. 24 L. 56/77, gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tendono esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto sociale, al riuso degli immobili per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell'abitabilità del patrimonio edilizio.

In particolare si distinguono:

##### **A1 – edifici e complessi di specifico interesse storico, artistico e/o documentario,**

da conservare ed eventualmente adeguare ad usi strettamente coerenti con l'impianto storico originario, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo che ne rispettino rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali, eliminino le eventuali aggiunte e superfetazioni degradanti o incoerenti, migliorino la fruibilità delle strutture antiche e delle aree libere afferenti.

Tali interventi sono soggetti al rilascio di autorizzazione previo parere della Commissione per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 o, nel caso in cui gli edifici siano sottoposti a vincolo di cui alla L. 1089/39, al T.U. delle disposizioni legislative in materia di Beni ambientali approvato con D. Lgv. 29/2/1999 n. 490 ed al Nuovo Codice dei Beni Culturali approvato con D. Lgs n 42 del 22/01/2004, della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte.

## **A2 - edifici e parti di tessuto prive d'intrinseco interesse,**

degradate o comunque da ristrutturare e risanare ai fini abitativi (o da eventuali altri usi indicati dal Piano) con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità, antigieniche od insalubri; interventi di restauro nonché interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione limitatamente ai casi evidenziati nella tavola di piano n. 6 in scala 1:1000; gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono ammessi.

La ristrutturazione edilizia consente, al fine del miglioramento funzionale, un aumento della superficie utile residenziale esistente contenuto entro il 20% delle superfici lorde di solaio nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche salienti dei fabbricati limitrofi affacciantesi su strada, e comunque realizzato sulla parte opposta del prospetto principale.

Il tutto come specificato dalla tav. 6 in scala 1:1000 "Progetto del centro storico".

E' ammesso il riuso ai fini abitativi dei corpi di fabbrica in muratura abbandonati o non più utilizzati ai fini agricoli se costituenti cubatura esistente, e solo nel caso in cui tale riuso sia finalizzato ad ospitare gli ampliamenti previsti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'aumento del 20% della superficie utile residenziale prevista nella ristrutturazione edilizia, deve essere prioritariamente attuato con il recupero del fabbricato rustico di cui al comma precedente, eventualmente compreso nel corpo di fabbrica principale.

Qualora, a seguito di gravi motivi strutturali, documentati da indagine statica giustificativa, si rendesse indispensabile un intervento edilizio più "pesante" di quello individuato nella Tav. 6 citata, è data facoltà, al proprietario o agli aventi titolo, di proporre all'A.C. un intervento di Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78 e s.m.i..

All'interno di tali Piani di Recupero potrà essere consentito di modificare i tipi di intervento di un grado (ad esempio dal restauro alla ristrutturazione edilizia di tipo A) con esclusione comunque della sostituzione edilizia.

Il P.R. dovrà riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:  
comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;

- 1) estendersi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;

- 2) comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un unico ambito funzionale (residenza, magazzini, volumi tecnici).

I piani di recupero previsti nei centri storici individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, dovranno sottostare al parere della Commissione di cui all'art. 91bis della citata legge urbanistica regionale.

## **Art. 21 - VINCOLI E NORME PARTICOLARI**

Qualsiasi Titolo autorizzativo di costruzione per interventi edilizi nel Centro storico che riguardi manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 42 punti B1, B2, C1, C2, C3, delle N.A. dovrà sottostare alle seguenti norme:

- a. allineamenti stradali: devono essere assolutamente rispettati quelli esistenti;
- b. altezza delle gronde: deve essere mantenuta l'uniformità attuale; in caso di interventi restaurativi su edifici aventi altezza di gronda al di sotto della generalità è ammesso il sopralzo sino a tale limite. Tale norma si specifica fino ad un'altezza massima di due piani fuori terra;
- c. costruzione di boxes per il ricovero di automezzi: è ammesso ricavare box all'interno di edifici, purché sia garantito il mantenimento dei caratteri ambientali e non si aprano direttamente su spazi pubblici.
- d. materiali da costruzione e caratteristiche architettoniche:
  1. le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture, agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico o ambientale (sono esclusi: rivestimenti lignei, ceramici, in klinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici o decorazioni); sono consentiti eventuali zoccoli in pietra che non potranno superare l'altezza di cm. 80 da terra.
  2. le coperture saranno sempre a falde (con l'esclusione di mansarde e tetti piani superiori a mq. 10) con pendenza massima del 40% in coppi canali alla piemontese o similari, cornicioni omogenei a quelli preesistenti validi, canali di gronda aggettante e in vista rispetto al cornicione.



3. sporti e rientranze rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi. Eventuali balconi affacciatisi verso la via pubblica non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a m 7.50 nel tessuto edificato, a m 10.00 nelle aree di nuovo impianto né avere in ogni caso, sporgenza superiore a m 1.00, e larghezza superiore a m 2.50, spessore superiore a cm 10, ed avranno di regola ringhiere costituite da semplici bacchette di ferro quadro senza decorazioni particolari;
4. i serramenti saranno esclusivamente in legno con eventuali persiane o ante tradizionali a battente (con esclusione di tapparelle avvolgibili);
5. le insegne o scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione contestuale al progetto dell'edificio, quando trattasi di intervento edilizio;
6. le tinteggiature delle facciate saranno in tinte tenui tradizionali.

Nel caso di ampliamento per adeguamenti igienico funzionali i medesimi possono essere effettuati in senso verticale od orizzontale.

In senso verticale:

- sopraelevazione nel caso l'altezza interna non raggiunga il minimo di legge di m 2,70. Nel caso di edifici ad un piano fuori terra è ammessa la sopraelevazione di un ulteriore piano.

In senso orizzontale:

- ampliamenti sino alla concorrenza della quota della eventuale cinta esistente. Negli altri casi si dovranno adottare le seguenti norme:
  - a. distanza minima dai confini = m 5,00; è ammessa la soluzione a secco, tale da consentire la copertura parziale o totale del fronte nudo o da consentire soluzioni unitarie di costruzioni affiancate o in aderenza di esistenti soluzioni a confine; è inoltre possibile l'edificazione fino alla distanza minima di m 1,50; in questi casi è necessario l'accordo tra i confinanti che dovrà risultare da specifico atto registrato e trascritto.
  - b. distanza minima tra le pareti degli edifici m 10,00; è anche ammessa la distanza minima di m 3,00 oppure m 0,00; in questi due casi è ancora necessario l'accordo tra i confinanti che dovrà risultare da specifico atto registrato e trascritto.
  - c. allineamenti stradali:devono essere assolutamente rispettati salvo situazioni di estremo disagio per la viabilità.

## **Art. 22 - AREE ED EDIFICI DI TIPO BI**

Sono le aree in cui il tessuto edilizio costituisce l'insieme storico ambientale del Comune di Ottiglio, anche se non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità in quanto di epoca mediamente recente. In tali casi il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano le accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, e attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde isolato o urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono permessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) sopraelevazione di un piano, una tantum, comunque sino al raggiungimento di un massimo di tre piani fuori terra di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie in proiezione sul lotto di competenza; è comunque possibile un minimo di l'edificazione pari a 25,00 mq indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibita ad abitazione con un Rc non superiore al 50% dell'area di proprietà e per una sola volta;
- g) modesti ampliamenti dell'abitazione, limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari sino ad un massimo di 30 mc, anche in deroga del rapporto di copertura e per una sola volta;
- h) sono ammessi cambi di destinazione d'uso degli edifici a destinazione non residenziale costi-

tuenti cubatura esistente con l'esclusione di tettoie, fienili ed altri manufatti non compresi nel corpo di fabbrica principale;

- i) costruzione di fabbricati accessori ed autorimesse singole sino ad un max del rapporto di copertura del lotto di competenza  $R_c = 1/3$ ; comunque la superficie in oggetto non può superare il valore di 30,00 mq, la h min. all'intradosso della soletta dovrà essere pari a m 2.20 con h max pari a m 3,00.

Per tali realizzazioni comunque in prima istanza si dovrà intervenire recuperando tettoie, fienili ed altri manufatti costituenti cubatura esistente e non compresi nel corpo di fabbrica. Per gli interventi sopra elencati valgono le seguenti norme:

- spazi di parcheggio ad uso privato 1 mq/10 mc di volume edificabile
- distanza, minima dai confini = m 5,00; è ammessa la soluzione a secco tale da consentire costruzioni in aderenza se preesistono costruzioni a confine; distanze esistenti in caso di sopraelevazione ammessa.
- distanza dal ciglio stradale: debbono essere mantenuti gli allineamenti esistenti
- distanza minima tra le pareti degli edifici m 10,00. E' ammessa la soluzione a secco tale da consentire la copertura parziale o totale del fronte nudo o da consentire soluzioni unitarie di costruzioni affiancate o in aderenza di esistenti soluzioni a confine con l'accordo tra i proprietari che dovrà risultare da specifico atto registrato e trascritto.

## **Art – 23 - AREE ED EDIFICI DI TIPO B2**

Sono le aree e gli edifici in cui il tessuto edilizio è di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o ristrutturazione in profondità.

In tali casi il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, e attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi gli interventi del precedente Art. 22 ai punti: a, b, c, d, e, g, h, i e le norme ad essi relativi.

E' inoltre ammesso l'ampliamento o la sopraelevazione, una tantum, di edifici unifamiliari che non comportino un aumento del volume esistente superiore al 20%; nello stesso ambito il Rc dovrà essere minore o uguale al 40% del lotto di competenza.

Per tale intervento valgono le stesse norme del precedente articolo 22.

#### **Art. 24 - AREE ED EDIFICI DI TIPO B3.**

La frazione Moletto di Ottiglio, caratterizzata da un impianto urbano che costi-tuisce l'insieme degli elementi componenti il tessuto storico ambientale, è l'ambito che appare delimitato nella tavola di P.R.G. Tav. 3 – Opere di urbanizzazione primaria ed aree per attrezzature e servizi Frazione Moletto e Loc. Montessino, Raviera, Prera, Mulino, Pelucchini e Visca – scala 1:2.000.

All'interno di tale ambito le modalità di attuazione del P.R.G. si affidano all'individuazione degli edifici e alla caratteristiche architettoniche ed ambientali e l'edificazione avviene attraverso il rilascio di opportuno ed adeguato Titolo autorizzativo (a sensi del DPR 380/2001).

Gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essi sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali le attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere; ai fini dell' ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di Adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L.R. n 28 del 12/11/1009 e smi, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche nel rispetto del Piano Commerciale del Comune di Ottiglio approvato con Delibera del CC. n. 9 in data 30/03/2009.

Sono pure previsti interventi di carattere turistico - ricettivo.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A) per gli edifici già a destinazione civile, al fine di assicurare la salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.
- 2) Demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni che, nell'arco degli anni, abbiano stravolto l'impianto originario al fine del miglioramento igienico del tessuto urbano esistente.
- 3) Recupero nel rispetto della volumetria esistente per la realizzazione di autorimesse a soddisfacimento dei minimi di parcheggio privato previsti dall' art. 2 della Legge 122/89.
- 4) Recupero dei rustici a sensi della L.R. n 09/2003 e successiva Circ. PGR n 5/PET72003-

Gli interventi vengono regolati dalle norme relative alla ristrutturazione edilizia di tipo A) – Art. 43”Definizione e modalità degli interventi edilizi” delle presenti Norme.

La realizzazione di fabbricati accessori e autorimesse è ammessa unicamente mediante il recupero di tettoie, fienili e altri manufatti, non a destinazione residenziale e non compresi nel corpo di fabbrica principale nel rispetto della sagoma esterna preesistente. E' possibile il recupero anche per volumetria superiore a 300 mc. previa approvazione di un Piano di Recupero.

#### VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Qualsiasi Titolo autorizzativo per la di costruzione nell'abitato di Moleto dovrà sottostare alle seguenti norme, questo al fine di preservare le caratteristiche storico ambientali del sito:

- a) allineamenti stradali: devono essere assolutamente rispettati
- b) altezza delle gronde: deve essere mantenuta l'uniformità attuale
- c) materiali da costruzione e caratteristiche architettoniche:
  - copertura tetto in manto di tegole curve vecchie (coppi) o nuove antichizzate, pluviali e canali di scarico in rame o lamiera zincata verniciata. La pendenza delle falde di copertura dovrà essere quella degli edifici tradizionali della Frazione.
  - i muri in tufo a vista esistenti devono essere conservati ed eventualmente ristrutturati
  - intonaco a civile per esterni passato a fratazzo fine
  - serramenti esterni in legno a persiana o ad anta con verniciature coprenti

- portoncini o portoni passo carraio in legno o ferro con verniciature coprenti
- nessuna zoccolatura esterna sulla via pubblica
- parapetti in tufo o ringhiere in ferro a disegno lineare naturale o verniciato
- colorazioni secondo la tipologia locale con tinte tenui

Il recupero dei fabbricati esistenti con i relativi ampliamenti, se consentiti, dovranno essere volti al restauro degli elementi caratterizzanti la tipologia e le partiture architettoniche, conservando l'impronta tradizionale esistente.

Gli interventi edilizi relativi all'abitato della Frazione Moleto, che ricade interamente all'interno della CORE ZONE ed alle edificazioni rurali esistenti, oltre a quanto stabilito al presente articolo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- nel caso di recupero dei rustici ci si deve limitare ai volumi già chiusi su tre lati,

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.

In ogni caso si rimanda integralmente al DGR 16/03/2010 n 87-13582 allegato 3.

#### **24.1 – EDIFICIO AGRICOLO IN FRAZ. MOLETO**

Per il fabbricato, individuato con apposita retinatura e ricadente nella CORE ZONE all'interno dell'abitato della Fraz. Moleto, sono ammessi interventi finalizzati allo svolgimento delle attività agricole oltre che a destinazioni residenziali.

Sono possibili i seguenti interventi:

- recupero totale dei volumi preesistenti e dei porticati quanto chiusi su tre lati
- è ammessa la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali

- per i fabbricati esistenti, individuati sulla cartografia di Piano, a forte impatto visivo è necessario prevederne la riqualificazione con il ricorso ad un progetto unitario, che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma mediante intervento di ristrutturazione urbanistica. aumento della volumetria totale sino ad un max del 30% dell' esistente anche per mezzo di demolizione e ricostruzione dei parziali corpi di fabbrica con il limite di Rc max = 65%.
- adeguamento del filo di gronda a quello dei fabbricati confinanti.

Per i materiali da costruzione e le caratteristiche architettoniche si adottano le specifiche dello stesso art. 24.

#### **Art. 25 - AREE AD USO PARCHEGGIO PRIVATO NELLA FRAZIONE MOLETO**

Nel territorio della Fraz. Moletto sono state individuate n. 2 aree destinate a parcheggio pubblico, riportate sulla Tav. 8 “Frazione Moletto, Montessino, Raviara, Prera Aree per attrezzature e servizi ” – scala 1:2.000 e sulla Tav. 10 “Destinazione d’uso delle aree e verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica” – scala 1:5.000, numerate con il n 8 e n 10.

Entrambe le aree ricadono all’interno della Core Zone per cui i parcheggi dovranno essere minimizzati utilizzando schermature, bordi vegetali ed essenze arboree/arbustifere autoctone.

L’illuminazione dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo l’inquinamento luminoso utilizzando, ad esempio, apparecchi a raso suolo.

#### **Art. 26 - AREE MARGINALI E INTERCLUSE NON EDIFICABILI**

Tali aree individuate con apposita retinatura nelle allegate tavole di P.R.G. comprendono lotti interclusi e superfici che il P.R.G. di Ottiglio intende mantenere nelle condizioni dello stato attuale nell'ottica di una loro futura specificazione.

Tali aree sono inedificabili e non concorrono in alcun caso alla possibilità edificatoria e per esse si prevede, nell'arco temporale del piano, la sistemazione a prato, a giardino o a verde isolato o la pavimentazione ove non soggette a coltivazione.

## **Art. 27 - AREE DI NUOVO IMPIANTO O DI COMPLETAMENTO**

### **27.1 - ZONE C1 - DI NUOVO IMPIANTO**

Nelle zone C1 - aree libere di nuovo impianto - individuate in cartografia, sono ammessi interventi per nuove edificazioni subordinate al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, sono regolate dai seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 0.80/mq.
- Altezza massima f.t.: n. 2 piani oltre al seminterrato (m. 7.40 misurato all'intradosso dell'ultimo solaio)
- Superficie coperta (Sc) = max 30% della superficie fondiaria
- Distanza minima dai cigli stradali m. 5.00
- Distanza minima dai confini: ml. 5.00
- Distanza minima da pareti finestrate: ml. 10.00
- Parcheggio privato: mq. 1.00/mc. 10 di volume edificato (Legge 24/03/89 n. 122)

Sono prescritti tipi edilizi isolati o binati, unifamiliari o bifamiliari.

Ciascun edificio singolo dovrà risultare dotato di almeno un box; tali box non potranno essere prospicienti su spazi pubblici, dovrà essere ricavato all'interno della sagoma dell'edificio, in deroga al volume edificato ma non alla superficie coperta, e potrà essere anche essere interrato o parzialmente interrato.

I nuovi insediamenti di cui al presente articolo dovranno essere realizzati in modo da garantire il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici che molte delle aree presentano per la morfologia dei terreni e le visuali panoramiche. Si richiamano espressamente i disposti di cui all'Art. 40 "Norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio" delle presenti Norme.



I materiali da costruzione e le caratteristiche architettoniche delle nuove costruzioni dovranno sottostare alle seguenti norme, questo al fine di preservare le caratteristiche storico ambientali:

copertura tetto in manto di tegole curve vecchie (coppi) o nuove antichizzate, pluviali e canali di scarico in rame;

intonaco a civile per esterni passato a frattazzo fine

serramenti esterni in legno a persiana o ad anta con verniciature coprenti

portoncini o portoni passo carraio in legno o ferro con verniciature coprenti

nessuna zoccolatura esterna sulla via pubblica

parapetti in muratura o ringhiere in ferro a disegno lineare naturale o verniciato

colorazioni secondo la tipologia locale con tinte tenui.

Viene di seguito riportata la tabella delle aree destinate all'edificazione di cui al presente articolo.

## **27.2 – ZONE C2 - DI COMPLETAMENTO**

In tali zone, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e singolo su di una superficie minima pari a mq. 400 applicando i seguenti indici:

- a. indice di edificabilità fondiaria: 0,80 mc/mq
- b. spazi di parcheggio ad uso privato: 1,00 mq/10 mc di volume edificabile
- c. distanza minima dai confini: ml 5,00; è ammessa la soluzione a secco tale da consentire la copertura parziale o totale del fronte nudo o da consentire soluzioni unitarie di costruzioni affiancate o in aderenza di esistenti soluzioni a confine previo accordo registrato e trascritto tra i confinanti.
- d. distanza minime tra le pareti degli edifici ml 10,00
- e. distanza minima dal ciglio stradale: ml. 6,00
- f. altezza massima: ml 8,50 (n. massimo di piani fuori terra = 2)
- g. superficie massima coperta: 1/3 del lotto.

Sono prescritti tipi edilizi isolati o binati, unifamiliari, bifamiliari, o a destinazioni collettive anche su una linea continua.

In caso di concessione edilizia ciascun edificio singolo dovrà risultare dotato di almeno un box; tali box non potranno essere prospicienti su spazi pubblici. Per quanto riguarda i comparti subordinati a preventiva approvazione di un P.E.C. ed opportunamente indicati con apposita retinatura valgono le seguenti norme.

Tab. n. 1 - Riepilogo aree C1, C2 e PEC

Tipo	Aree	Localizzazione	Superficie - mq	Volume - mc
C2	Area n. 1	Via Roma	810	648
PEC	Area n. 2	Ex cava Moletto	-----	20.000
C2	Area n. 3	Via Pozzoltre	610	488
C2	Area n. 4	Via Mazza	1.420	1.136
C2	Area n. 5	Via San Raffaele	1.050	840
C2	Area n. 6	Frazione Prera	3.850	1.800
C1	Area n. 7	Strada Treville	10.685	8.548
C2	Area n. 11	Capoluogo	3.560	2.848
C2	Area n. 12	Capoluogo	1.650	1.320
C1	Area n. 19	Fraz. Prera	5.830	4.664
		Totale aree	29.465	42.372

I nuovi insediamenti relativi al presente articolo dovranno essere realizzati in modo da garantire il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici che molte delle aree presentano per la morfologia dei terreni e le visuali panoramiche. Viene di seguito riportata la tabella delle aree destinate all'edificazione di cui al presente articolo.

Sia per le Zone C1 sia per le zone C2 si richiamano, in quanto applicabili, i contenuti della L.R. 28 Maggio 2007 n 13 avente titolo “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” (Pubblicata sul B.U. n 22 del 31 Maggio 2007), con particolare riferimento al regolamento che disciplina la “Attestazione di certificazione energetica degli edifici” (obbligatoria dal 1 Ottobre 2009) per la compravendita o l’affitto dei fabbricati.

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 4 Agosto 2009 n 53-11975 “Adozione del Piano Paesaggistico Regionale”, pubblicata sul B.U. al n 31 del 6 Agosto 2009 – supplemento n 3. La deliberazione stessa stabilisce che, a far data dall’adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell’art. 134 del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, e 33 in esso contenute.

## **Art. 28 – RECUPERO AREA DENOMINATA “CAVE DI MOLETO”**

La Variante 2009 al PRGC individua, anche su indicazione dello “Studio di compatibilità ambientale” – Gennaio 2005, un’area un tempo destinata a cava di materiale calcareo da costruzione con relativi fabbricati adibiti alla lavorazione/taglio, immagazzinamento, ecc.

La cava, attualmente inattiva, è situata in prossimità della Fraz. Moletto, nucleo abitato di buona fattura architettonica che ha attirato l’attenzione alla residenza con il recupero delle volumetrie esistenti e che ancora suscita tale interesse.

L’area della cava, individuata in cartografia con apposito retino (Tav. 10 – Destinazione d’uso delle aree e verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica – scala 1:5.000 e la Tav. 8 – Fraz. Moletto, Loc. Montessino, Raviara, Prera Aree per attrezzature e servizi – in scala 1:2.000) viene recuperato dalla Variante 2009 alle seguenti destinazioni:

- 1) RESIDENZA A CARATTERE ESTENSIVO.
- 2) “IMPIANTO A VERDE SPORTIVO PRIVATO e CLUB HOUSE” - IMPIANTO TERMAL  
– SPA “FONTE CURELLA”

La superficie territoriale complessiva del PEC è di mq 837.000 circa.

L’intera superficie dovrà essere soggetta a PEC che preveda la suddivisione delle tre destinazioni sopra elencate, ripartendo superfici edificabili, nuovi volumi, recupero dei volumi esistenti, viabilità – accessi veicolari – parcheggi pubblici e privati, reti dei servizi (viabilità interna, acquedotto, depurazione, luce e gas) e quant’altro è intenzione del Proponente di realizzare.

Inoltre il PEC dovrà essere corredato da un progetto unitario di intervento e relativo programma, da cui emergano tutte le relazioni, visuali e non, con il contesto circostante esteso alle attività residenziali, turistico ricettive e strutture sportive.

### **28.1 - RESIDENZA A CARATTERE ESTENSIVO.**

La superficie territoriale destinata a questo intervento, individuata in cartografia con apposito retino, è di mq 101.000,00 circa.

La volumetria complessiva residenziale edificabile massima sarà di mc 20.000,00 attuabile a lotti.

Le opere ammesse destinate all'edificazione delle nuove residenze sono unicamente la nuova costruzione.

La nuova edificazione dovrà avvenire solo a seguito dell'attivazione dell'area sportiva (campo da golf per un minimo di n 9 buche), con un 1° lotto di interventi di edificazione residenziale pari al 50% del totale ammissibile.

Il successivo lotto, a completamento della volumetria massima ammessa, dovrà essere attivato solo ad ultimazione del 1° lotto residenziale e del completamento a n 18 buche dell'impianto golfistico.

I parametri edilizi da tenere in considerazione sono i seguenti:

- distanze dai confini: ml 5.00;
- distanza dalle strade: secondo quanto previsto dal Nuovo Codice Stradale e dal Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e D.P.R. 26/04/1993 n. 147), tranne che non si proceda ad ampliamento in aderenza dell'esistente sul lato opposto rispetto alla strada;
- altezza massima: n. 2 piani f.t. o ml. 6.00 misurati all'intradosso dell'ultimo solaio;
- sono possibili tipi edilizi isolati o binati, "a schiera", unifamiliari, bifamiliari.
- superficie coperta max: 30% del lotto di pertinenza del singolo edificio;
- distanza tra pareti finestrate: ml. 10.00.
- n. 1 box e/o posto auto per ogni unità abitativa da ricavare all'interno della sagoma dell'edificio e/o del lotto di pertinenza in deroga alla cubatura ma non al rapporto della superficie coperta;
- spazi di parcheggio privato: 1,00 mq/10 mc di volume edificabile (L. 24/03/1989 n 122);
- l'accessibilità ai fabbricati dovrà avvenire limitando al minimo indispensabile la creazione di nuovi innesti alle strade comunali e/o pubbliche in generale (ex vicinali);

I nuovi insediamenti di cui al presente articolo dovranno essere realizzati in modo da garantire il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, vista la morfologia dei terreni e le visuali panoramiche. Si richiamano espressamente i disposti di cui all'Art. 40 "Norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio" delle presenti Norme. Pertanto il progetto generale del

PEC dovrà essere dotato di uno studio sull'impatto ambientale di tutto il complesso, con le eventuali sistemazioni a verde occorrenti per mimetizzare le nuove edificazioni nell'intorno ambientale.

E' fatto obbligo al PEC della previsione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interna (rete fognaria ed impianto di depurazione commisurato alle utenze previste nel PEC, rete distribuzione idrica, rete elettrica, rete distribuzione gas, rete telefonica) e degli allacciamenti alle reti principali, ivi compresi oneri e spese richiesti dagli Enti gestori.

Le nuove reti dei servizi realizzate dal soggetto proponente potranno essere oggetto di scomputo di eventuali Oneri di Urbanizzazione per la quale definizione si rimanda alla Convenzione che ne definirà tempi, modi, costi ed oneri di manutenzione in apposito articolo.

All'interno della superficie territoriale riservata alla residenza (mq 101.000, individuato in cartografia con apposito retino) dovranno trovare posto:

- 1) le strade di disimpegno dei singoli edifici/lotti: larghezza minima tra i cigli pari a m. 6,00 (se a fondo cieco è obbligatoria una rotatoria per inversione di marcia diam. min. m 20,00). E' fatto obbligo di pavimentare opportunamente le strade;
- 2) i marciapiedi: larghezza minima m 1,50, opportunamente pavimentati;
- 3) Parcheggi pubblici del PEC: mq 5,00/abitante teorico;
- 4) Aree a Verde Pubblico-parco-gioco-sport: mq 12,50/abitante teorico.

Il progetto del PEC dovrà essere comprensivo dei disegni esplicativi in scala adeguata, descrizioni dettagliata delle opere che si intendono eseguire, Relazione Geologica, Studio sull'impatto ambientale, schema di Convenzione con tabelle riassuntive dei dati di progetto relativi ai nuovi volumi edificati, a tutte le superfici dei lotti e delle strade, parcheggi, ecc., la previsione dei tracciati delle reti dei servizi nonché il computo metrico dettagliato delle opere di urbanizzazione che saranno eseguite dal Proponente il PEC.

## **28.2. - "IMPIANTO A VERDE SPORTIVO PRIVATO e CLUB HOUSE" e IMPIANTO TERMALE – SPA "FONTE CURELLA"**

### **28.2.1. - IMPIANTO A VERDE SPORTIVO PRIVATO - CAMPO DA GOLF**

Questo tipo di intervento, individuato sulla cartografia di Piano con apposito retino e che

rientra nel PEC, è attuabile anche in due lotti di minimo n 9 buche cadauno, ed ha superficie territoriale di mq 627.000 circa. Il progetto per la sua realizzazione dovrà rispettare le normative ed essere approvato dal CONI - e FIG o da Enti paritetici e farà parte integrante del PEC e relativa Convenzione.

Non potrà essere data Autorizzazione alla realizzazione delle nuove residenze di cui al punto 28.1. delle presenti Norme se non dopo la realizzazione almeno di un primo lotto di n 9 buche del campo da golf.

#### 28.2.2. – CLUB HOUSE e IMPIANTO TERMAL – SPA “FONTE CURELLA”

Sulla cartografia di Piano è stata individuata un’area di mq 109.000,00 circa (su-perficie territoriale) destinata alla realizzazione di tutte le strutture ed infrastrutture occorrenti al funzionamento sia del campo da golf, sia dell’impianto termale e SPA denominato “Fonte Curella”.

E’ ammesso e privilegiato, il recupero integrale degli edifici esistenti (collegati all’attività estrattiva quali capannoni, uffici, magazzini, ecc.), con il ricorso alla ristrutturazione urbanistica. E’ possibile anche trasferire la cubatura esistente recuperandola integralmente alla nuova destinazione.

La volumetria degli edifici esistenti potrà essere recuperata, ancorché la demolizione totale o parziale dei medesimi sia avvenuta anteriormente alla adozione ed approvazione del PEC. A tal fine, prima di procedere alla demolizione del tutto o parte dell’edificio esistente di cui s’intende recuperare la volumetria, dovrà essere presentato al Comune un rilievo dell’edificio medesimo o della parte di esso che si intende demolire- Il rilievo dovrà essere asseverato da professionista abilitato alle professioni tecniche ed approvato dall’Ufficio tecnico comunale, previa acquisizione di parere positivo da parte della Giunta comunale. La demolizione potrà quindi essere effettuata a seguito di presentazione di denuncia di inizio attività e la volumetria resa così disponibile potrà essere recuperata nel PEC, laddove il medesimo PEC sia presentato entro il termine di 9 anni dall’intervenuta dichiarazione di ultimazione dei lavori di demolizione totale o parziale.

Nel caso in cui il progetto del PEC non preveda l’utilizzo di tutta la volumetria esistente (sia essa resa disponibile ora per effetto di demolizioni previste dal PEC piuttosto che da demolizioni effettuate, in precedenza alla presentazione del PEC, sulla scorta di quanto previsto dal comma precedente), questa non sarà più recuperabile in un tempo successivo.

La cubatura in parola si potrà recuperare sviluppando superfici lorde sino alla concorrenza

dei volumi preesistenti, con l'altezza lorda necessaria ai nuovi locali in progetto, in base alla loro destinazione d'uso.

In caso di nuove edificazioni/ampliamenti, non ricorrendo alla ristrutturazione urbanistica, sono ammessi al massimo:

- per la Club House - mq 4.000,00
- per l'impianto termale – SPA – mq 2.000,00

La quantificazione di tali volumi (recuperati e/o di nuova costruzione) deve essere compresa nei conteggi planovolumetrici allegati al progetto del PEC e considerati all'interno della Convenzione.

Recupero e nuova costruzione sono onerosi.

L'altezza massima delle costruzioni per tutti i tipi di edifici: n. 2 piani f.t. oltre al seminterrato o ml. 7.40 misurati all'intradosso dell'ultimo solaio.

Gli edifici, nuovi o recuperati, dovranno essere strettamente destinati ad ospitare le infrastrutture occorrenti alla funzionalità dei nuovi insediamenti con destinazione:

- per la Club House: alberghiera o extralberghiera, ristorante e ricettivo.
- per l'impianto termale – SPA: attività termali, ricettiva, alberghiera e ristorazione

Andrà posta particolare attenzione a dimensione, colore e forma dei nuovi edifici, considerando l'eventuale impatto visivo ed il relativo inserimento nel paesaggio, richiamati specificamente i disposti del DGR 87-13582 del 16/03/2010 “Indirizzi normativi da applicarsi ai territori delle zone di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura UNESCO dei Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato” e quanto contenuto nei “Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio” come approvato dalla Regione Piemonte – Assessorato ai Beni Ambientali con DGR n 21-9251 del 05/05/2003.

La Convenzione del PEC dovrà comprendere dettagliatamente le destinazioni d'uso delle nuove costruzioni e/o dei volumi recuperati.

Sugli edifici esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per quel che riguarda l'impianto termale i locali necessari dovranno essere strettamente collegati alla tipologie delle cure e dei trattamenti che potranno essere eseguiti in relazione alla

qualità e quantità delle acque estratte in base alla analisi ufficiali da produrre a supporto del progetto stesso.

Per quel che riguarda l'impianto termale i locali necessari dovranno essere strettamente collegati alla tipologie delle cure e dei trattamenti che potranno essere eseguiti in relazione alla qualità e quantità delle acque estratte in base alla analisi ufficiali da produrre a supporto del progetto stesso.

All'interno della superficie territoriale di mq 109.000,00 sopra citata dovranno trovare collocazione:

- gli spazi destinati alle vie di accesso e disimpegno interno, manovra, parcheggi per le utenze e per gli addetti e tutto quanto concernente la viabilità;
- le fasce perimetrali di rispetto e protezione dell'intera struttura sportiva e/o dei campi sportivi, opportunamente piantumate con alberi o siepi;
- le strutture edilizie direttamente od indirettamente pertinenti alle attività ludico/sportive, dimensionate in base alle normative specifiche in materia di impianti sportivi (es. sede Sociale/amministrativa del complesso sportivo – Club-House) nonché i locali tecnici pertinenti (magazzini, depositi, ricoveri attrezzature, stalle, fienili, locali tecnici – CT – Cabina ENEL, ecc. – spogliatoi e servizi igienici/docce, ecc.)
- Le strutture edilizie direttamente od indirettamente pertinenti alle attività termali ed alla SPA Fonte Curella, dimensionati in base alle normative specifiche in materia, nonché i locali tecnici pertinenti ed accessori al funzionamento dell'impianto termale e/o SPA (magazzini, depositi, bar, ristorante e relative sale, locali tecnici – CT – Cabina ENEL, ecc. – spogliatoi e servizi igienici/docce, ecc.)
- i campi/aree destinate alle attività sportive, vere e proprie, diversa da quella del golf, (es. piscine, campi da bocce e da tennis, campi da gioco polifunzionali, maneggi, ecc.);

Il progetto dei nuovi edifici deve comprendere la distribuzione degli spazi interni (bar-ristorazione, cucina, palestre con relative docce e servizi igienici, uffici direzionali ed amministrativi, sale riunioni, ecc.), e la dislocazione dei locali destinati a spogliatoi, servizi igienico-sanitari, ripostigli, magazzini e depositi pertinenti alle attività sportive.

Si devono anche indicare, con precisione, la localizzazione dei campi di gioco ed il progetto deve rispettare le eventuali norme che disciplinano la costruzione dei campi stessi, con relative fasce di rispetto, distanze di sicurezza e recinzioni (es. nel caso di campi di tiro con l'arco, piattello,



ecc.).

Il progetto di Piano di Recupero deve tenere conto, inoltre, delle seguenti prescrizioni.

a) **per la realizzazione delle piscine:**

- che sia assicurato un autonomo approvvigionamento di acqua curandone il trattamento pre/post utilizzo, la depurazione, lo spurgo anche con l'installazione di impianti speciali.
- che le stesse siano realizzate ad una distanza minima dalle proprietà confinanti pari alla dimensione massima della piscina stessa
- che venga curato con particolare attenzione il loro inserimento nell'ambiente costruito e nel paesaggio, evitando che la loro realizzazione comporti sbancamenti o la costruzione di muri di sostegno, ma bensì costruendole sfruttando i naturali andamenti dei versanti.

Si suggerisce inoltre che la coloritura dell'interno sia rispettosa dell'intorno ambientale (si consiglia per esempio l'uso di un colore scuro per riflettere l'ambiente circostante).

- b) Per la realizzazione delle stalle per il ricovero degli animali da impiegare nei maneggi, si devono rispettare le norme stabilite all'art. 30 delle presenti Norme.
- c) I vari recinti (paddock, ring, ecc.) del maneggio dovranno distare non meno di m 200,00 dagli edifici, dai confini di proprietà e dalle aree in cui si svolgono altre attività sportive.
- d) Le aree perimetrali alle attrezzature sportive vere e proprie dovranno essere destinate a prato, opportunamente piantumate con essenze arboree tipiche del paesaggio monferrino.
- e) L' area destinata a parcheggio riservato al Centro Sportivo dovrà essere provvista di opportune alberature e delimitate da siepi.

Il progetto del Piano di Recupero della cava dovrà essere comprensivo dei disegni esplicativi in scala adeguata, descrizioni dettagliate delle opere che si intendono eseguire, Relazione Geologica, Studio sull'impatto ambientale (come previsto dalla LR 40/98 – art. 20), parere CONI per impianti sportivi, schema di Convenzione con tabelle riassuntive dei dati di progetto relativi ai volumi recuperati ed a tutte le superfici (strade, parcheggi, verde, campi da gioco, ecc.), Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione previste.

## PRESCRIZIONI VALIDE PER TUTTE LE DESTINAZIONI ALL'INTERNO DEL PEC

Nella stesura del progetto, oltre a quanto sopra specificato per le singole destinazioni d'uso, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e parametri:

- rete viaria interna privata (pedonale larghezza m. 1,50 - veicolare larghezza m. 6,00) ed il collegamento della stessa con la strada pubblica, spazi di manovra;
- collocamento e dimensione dei parcheggi riservati al pubblico e riservati al personale del complesso
- fascia perimetrale di rispetto e protezione del complesso, della profondità di m. 5,00 dal confine della proprietà, con lo studio della sistemazione "a verde". In tale fascia, se opportunamente piantumata, potranno trovare capienza i parcheggi di cui al punto precedente. E' preferibile evitare la pavimentazione in asfalto o cemento;
- opere di urbanizzazione primaria che, oltre alle strade e parcheggi sopra citati, dovrà comprendere la realizzazione delle reti per: scarico acque meteoriche e fognaria, depurazione, illuminazione, adduzione acqua potabile, telefonica, ecc., nonché i relativi allacciamenti alle rispettive reti principali.

La realizzazione delle opere, nonché gli allacciamenti e oneri agli Enti gestori di cui sopra, è a carico del proponente del Piano di recupero. Le nuove reti dei servizi realizzate dal soggetto proponente potranno essere oggetto di scomputo di eventuali Oneri di Urbanizzazione per la quale definizione si rimanda alla Convenzione che ne definirà tempi, modi, costi ed oneri di manutenzione in apposito articolo;

- progetto delle nuove strutture edilizie, con le specificazione delle destinazioni d'uso dei diversi locali e superfici;
- all'interno dei fabbricati previsti è data la possibilità di ricavare una sola abitazione, per esigenze di custodia, con superficie massima di mq 80,00.

Si richiamano, inoltre, i disposti di cui all'Art. 40 "Norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio" delle presenti Norme.

Pertanto il progetto degli edifici e degli impianti ed attrezzature sportive deve curare l'equilibrio d'insieme, con il rigoroso rispetto delle preesistenze architettoniche (Fraz. Moleto) e naturalistico/ambientali.

Il progetto del PEC dovrà essere comprensivo dei disegni esplicativi in scala adeguata, descrizioni dettagliate delle opere che si intendono eseguire, Relazione Geologica, Studio sull'impatto ambientale (come previsto dalla LR 40/98 – art. 20), Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005, parere CONI – Federazione Italiana Golf - per impianti sportivi, schema di Convenzione con tabelle riassuntive dei dati di progetto relativi ai volumi e superfici nuovi e recuperati ed a tutte le superfici (strade, parcheggi, verde, campi da gioco, ecc.), Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione previste.

La Convenzione del PEC dovrà comprendere dettagliatamente le destinazioni d'uso delle nuove costruzioni e dei fabbricati oggetto di recupero.

Sia le nuove edificazioni sia i cambi di destinazione d'uso sono onerosi.

Nella stesura del progetto si dovranno rispettare, inoltre, le seguenti prescrizioni e parametri:

Lo schema di Convenzione del PEC dovrà comprendere, oltre a quanto specificato nelle premesse dell'Art. 28 ed ai punti 28.1 e 28.2, anche quanto segue:

- le tempistiche relative alla realizzazione di tutte le opere ed infrastrutture comprese nel progetto;
- le garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria,
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proponenti per la inosservanza delle destinazioni d'uso delle aree - stabilite dal progetto;
- il pagamento degli OO.UU., nella misura eccedente al costo delle opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente, in rapporto all'intera volumetria realizzata "ex novo" e/o recuperata da edifici agricoli, industriali e/o produttivi dismessi dall'attività estrattiva;
- il contributo sul Costo di Costruzione.

In sede di stipulazione della Convenzione, fermo restando tutti i parametri e prescrizioni sopra indicati, il Proponente potrà apportare piccole modifiche di dettaglio affinché il progetto meglio risponda alle sue esigenze. Ogni modifica dovrà comunque trovare spazio ed applicabilità con le prescrizioni e le limitazioni contenute nelle presenti NTA.

Il Comune non rilascerà alcuna certificazione di agibilità se non quando il Proponente, o chi per esso, abbia adempiuto agli obblighi inerenti l'Autorizzazione comunale ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto e da tutti i vicoli posti nella Convenzione.

Le caratteristiche tipologiche dei materiali da impiegare per le nuove edificazioni saranno, di base, quelle di seguito elencate con limitate variazioni e/o modifiche che non trascendano dall'impianto di base, considerando anche le vigenti norme in campo di risparmio energetico e utilizzo di fonti di energia rinnovabili; tali variazioni dovranno comunque essere riportate in Convenzione;

- Facciate. Quando esposte verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture, alle tipologie tipiche della zona (sono esclusi: rivestimenti lignei, ceramici, in klinker, in granito, Beola, Serizzo o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali);
- Coperture. Saranno sempre a falde con pendenza massima del 40% in coppi canali alla piemontese, cornicioni omogenei a quelli tipici della zona, canali di gronda aggettante e in vista rispetto al cornicione esclusivamente in rame. Sono vietati terrazzi superiori a mq. 5.
- Abbaini e lucernari. Dovranno essere bene inseriti nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato.

In ogni caso abbaini e lucernari dovranno avere limitate dimensioni.

Per i lucernari: luce massima pari a 1/20 della falda in cui sono inseriti.

Per gli abbaini: ingombro totale max. m 1,50 in larghezza e m 2,00 di altezza.

- Sporti e rientranze. Eventuali balconi affacciati verso la via pubblica non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a m 7.50 nel tessuto edificato, sporgenza superiore a m 1.00, e larghezza superiore a m 2.50, ed avranno di regola ringhiere costituite da semplici bacchette di ferro quadro senza decorazioni particolari; sono ammessi loggiati rientrati rispetto al filo di facciata e comunque contenuti nel volume del fabbricato, chiusi anche su tre lati e comunque coperti (terrazzi scoperti inferiori a mq. 5)
- Serramenti. Saranno esclusivamente in legno con eventuali persiane o ante tradizionali a battente (con esclusione di tapparelle avvolgibili e scuri esterni);
- Intonaci. Saranno del tipo a civile con esclusione assoluta di qualsiasi artefazione (tipo: sdrollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.). Predisporre in cantiere opportune campionature: per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
- Insegne o scritte pubblicitarie. Dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione contestuale al progetto dell'edificio, quando trattasi di intervento edilizio;

- Tinteggiature. Le facciate saranno in tinte tenui tradizionali. Predisporre in cantiere opportune campionature: per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
- Materiali di finitura interna e degli spazi a giardino. Dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne.

Si sconsiglia pertanto in tutto il territorio del Comune l'uso di essenze estranee al nostro ambiente (per esempio pini, abeti, tuie, ecc.)

- Autorimesse. Per le abitazioni private andranno ricavate all'interno della sagoma del fabbricato, dovranno essere garantire una superficie utile minima: mq 18 per ogni unità abitativa. E' rigorosamente escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. Per ragioni di sicurezza gli accessi delle autorimesse dovranno essere sempre arretrati, compatibilmente con le caratteristiche del terreno in proprietà - rispetto al filo stradale di almeno m 5,00.

- Recinzioni. Sono ammesse recinzioni con muri ciechi (altezza max m. 1,80) in mattoni, in blocchi di "tufo".

E' da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempre verde o a foglia caduca.

Eventuali recinzioni a giorno in profilati di ferro (non zincate), cancellate saranno a disegno semplice ed avranno zoccolatura di altezza non superiore a 50 cm., per un'altezza massima complessiva di m 2,50.

E' vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento e similari.

Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche della recinzione.

- Cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità con bacchette verticali in ferro quadro, tondo o piatto, non zincate.
- Pensiline e porticati aperti. Si possono costruire pensiline o portichetti sino al confine di proprietà a condizione che il punto più elevato dei medesimi non superi i m 3.00 dal piano cortile. Le caratteristiche dei materiali utilizzate devono essere le stesse utilizzate per tutti gli edifici già indicati sopra.

Le coperture saranno sempre a falde, con pendenza coerente a quella dei fabbricati vicini, e costituite da coppi canali alla piemontese, cornicioni omogenei a quelli tipici della tradizione locale, canale di gronda aggettante ed in vista rispetto al cornicione.

Per conformità tipologica, si sconsiglia la costruzione di cornicioni in calcestruzzo. aggettanti, ma si raccomanda l'uso del passafuori in legno.

- I canali di gronda e i pluviali saranno esclusivamente in rame.
- Camini. Dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni a vista con copertina in laterizio o in pietra. I camini in cemento o prefabbricati dovranno essere opportunamente mascherati.
- Pavimentazioni esterne. Gli spazi pubblici e privati riservati prevalentemente o esclusivamente ai pedoni saranno realizzate in materiale lapideo adeguato all'ambiente, per esempio blocchetti di porfido, lastre di Luserna, Beola, Granito, ecc.

In relazione alla particolare sensibilità ambientale del territorio, non si può escludere che sia necessario sottoporre alla procedura di VIA, l'intervento di cui al presente articolo previo confronto preliminare tra le attività previste e i disposti di cui alla L.R. 40/1998 come modificata e aggiornata dalla DGR 30/07/2008 n. 211-34747.

#### **Art. 28 bis - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**

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

In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive con funzioni di mitigazione visiva e sonora.

Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Si suddividono in aree libere o parzialmente edificate e come tali evidenziate con apposita retinatura nelle tavole di piano.

## AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO

Sono quelle aree che alla data di adozione del presente P.R.G. risultano già occupate da insediamenti produttivi. In queste aree è ammessa la costruzione, l'ammodernamento delle strutture edilizie ed il loro ampliamento per mezzo di concessione Titolo autorizzativo singola.

Le norme e le disposizioni per l'edificazione in tali comparti seguono le seguenti condizioni:

gli spazi totali di parcheggio in dotazione privata non potranno essere inferiori a 10mq/100/mq

distanza minima dai confini m 5,00

distanza minima dal ciglio stradale m 13.00 20,00

che il complesso produttivo soddisfi alle leggi Statali e Regionali antinquinamento vigenti. Per ogni intervento di completamento dell'esistente di carattere industriale la superficie da destinare a spazio pubblico o destinata ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi, ecc. dovrà rispettare l'Art. 21 punto 2 e l'art. 26 1° comma lettera b) e c) della L.R. 56/77 e, comunque, non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie destinata a tale insediamento. Oltre alle attività esistenti sono ammesse le abitazioni destinate al personale di custodia e/o ai titolari dell'azienda; per tali edificazioni il massimo di cubatura ammissibile non può superare i 600 mc. E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici, con esclusione delle aree destinate a parcheggio pubblico.

superficie totale coperta: in ogni caso non dovrà mai superare il valore massimo del 50% del lotto di competenza calcolata come somma della superficie esistente più quella di progetto.

## PRESCRIZIONI GENERALI

Sia Per le aree di riordino al fine della salvaguardia dell'aspetto paesaggistico, è fatto obbligo di piantumazione di alberi ornamentali di altezza adeguata per i lati frontisti alle strade esistenti e in progetto o confinanti con aree verdi secondo le norme del regolamento di polizia forestale comunale.

Per l'area di nuovo impianto è fatto anche obbligo di uniformare la tipologia costruttiva e delle coperture, la sistemazione a verde e la colorazione delle costruzioni; tali elementi dovranno rispettare le seguenti specifiche:

- 1) Le pareti verticali esterne potranno essere in pannelli prefabbricati lisci o realizzati in opera e intonacati al civile
- 2) Le pareti e ogni altro manufatto verticale dovranno essere tinteggiate in colore ocre chiaro;

- 3) comunque dovrà essere presentata apposita campionatura per la sua approvazione e tale colorazione dovrà essere comune a tutte le realizzazioni effettuate nel comparto
- 4) La copertura, a due falde, potrà essere realizzata con pannelli ecologici di colorazione rossa simile al cotto, tegole in laterizio, materiali tradizionali, è vietato l'uso di pannelli metallici.
- 5) I serramenti e i portoni esterni dovranno avere colorazione grigio chiaro; comunque dovrà essere presentata apposita campionatura per la sua approvazione e tale colorazione dovrà essere comune a tutte le realizzazioni effettuate nel comparto.
- 6) Negli elaborati di progetto relativi a tutti gli interventi dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esecuzione di tali opere è condizione al rilascio delle autorizzazioni degli Uffici competenti.
- 7) L'inizio delle attività produttive e/o artigianali è subordinato al rilascio delle autorizzazioni all'Usabilità, per quanto riguarda la struttura, ed ai nulla osta e/o autorizzazioni degli impianti sia con riferimento al ciclo di lavorazione sia allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.
- 8) Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire l'accessibilità e la visitabilità di tutti gli edifici, sia per la parte a destinazione produttiva sia per quella residenziale (abitazione del titolare, custode, ecc.) ai fini del superamento delle barriere architettoniche, come previsto da: D.M. 14/06/1989 n. 236, Legge 09/01/1989 n. 13, Cir. 22/06/1989 n. 1669/U.L. esplicativa della Legge 09/01/1989 n. 13.
- 9) Tutti gli edifici che verranno insediati nelle aree in oggetto dovranno tenere in considerazione le prescrizioni e le indicazioni contenute nel Piano di Zonizzazione Acustica.
- 10) Si dovrà rispettare anche quanto previsto in materia dal Regolamento Edilizio.

Al fine di meglio valutare le caratteristiche architettoniche ed ambientali del comparto tra gli elaborati del piano delle aree per insediamenti produttivi, preventivo alle concessioni di edificazione si dovrà anche presentare uno studio di fattibilità ambientale.



ELENCO AREE

Aree Normative	1.superficie	2.superficie territoriale esistente	3.superfici per servizi pubblici	4. sup. coperta o sup. utile lorda	
	mq	mq	mq	esistente mq	prevista mq
Seica S.p.A. Str. Prov. Ottiglio- Casale Area di Riordino	21.035	/	/	5.260	5.257
C.Plast Str. Prov. Ottiglio-Casale Area di Riordino	2.800	/	/	925	475
Fornace Calandra & C. Regione Molino Area di riordino	212.000	/	/	14.840	101.800
<b>TOTALE</b>		/	/	<b>21.025</b>	<b>107.532</b>

Art. 28.ter – ZONE DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Relativamente alle attività commerciali al dettaglio, si richiamano esplicitamente “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio (Legge regionale n 56 del 5/12/77 e s.m.i.)” e le “Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali ad dettaglio” che si intendono parte integrante della presenti Norme di Attuazione, anche se non materialmente trascritte, come redatte in sede di Piano Commerciale approvato dal Comune con Delibera C.C. n 02 del 13/02/2009 e presa d’atto dalla Regione Piemonte prot. 1792/DB/1701 del 13/03/2009.

In particolare si riporta stralcio delle “Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali ad dettaglio” – Art. 1 - Definizioni e leggi di riferimento e cioè:

1. Agli effetti delle presenti norme, per D. Leg.vo 114/98 si intende il Decreto Legislativo 31/03/1998 n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore commerciale” a norma dell’art. 4, comma 4 della legge 15/03/1977 n. 59.

2. Per “Legge Regionale” si intende la Legge della Regione Piemonte del 12/11/1999 n. 28 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”, in attuazione del D. Leg.vo 114/98.

3. Per “Indirizzi Regionali” si intende la Delibera del Consiglio Regionale del 29/10/1999 n. 563-13414, modificata ed integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23/12/2003 n. 347-42514, modificata ed integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24/03/2006 n. 59-10831 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”, in attuazione del D. Leg.vo 114/98.

4. Per “Criteri” si intendono i criteri relativi all’adeguamento degli strumenti urbanistici generali attuativi.

5. Per “Norme” ci si riferisce alla presenti norme per le procedure di rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e per le dichiarazioni di inizio attività degli esercizi di vicinato.

Si trascrive materialmente, invece, quanto espresso nella “Relazione Motivata” (ex Art.12 c. 4 della DCR 59-10831 del 24/03/2006) e cioè:

## **PREMESSA**

A seguito della pubblicazione sulla G.U. n. 95 del 24/04/1998, del D.Leg.vo del 31/03/1998 n. 114, la Regione Piemonte ha promulgato una legge specifica e diverse deliberazioni di indirizzo programmatico.

La legge regionale sul commercio del 12/11/1999 n. 28, insieme alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 24/03/2006 n. 59-10831 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa", in attuazione del D.Leg.vo del 31/03/1988 n. 114 ed alle deliberazioni della Giunta regionale, ha completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi utili per gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

La programmazione deve consentire la modernizzazione del sistema distributivo e la presenza del servizio commerciale nelle aree maggiormente a rischio di spopolamento. Inoltre si consente che l'offerta si organizzi attraverso un sistema articolato sul territorio, evitando la formazione di posizioni dominanti.

Indispensabile è l'analisi dalla situazione del territorio verso il quale favo-rire lo sviluppo della concorrenza, tenendo conto degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune.

Elemento fondamentale da considerare (in fase di programmazione e di gestione) è lo standard urbanistico per parcheggi e viabilità.

Per raggiungere i suddetti obiettivi si può utilizzare quanto riportato nel comma 2 dell'art. 4 della L.R. 28/99 che specifica quali siano gli elementi che devono essere individuati negli Strumenti Urbanistici comunali e che si possono così sintetizzare:

le aree da destinare agli insediamenti commerciali, con particolare attenzione per quelle nelle quali è consentito insediare le medie e grandi strutture di vendita;

I limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali ai fini della tutela dell'arredo urbano, dei beni artistici, culturali ed ambientali;

I limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

I vincoli di natura urbanistica relativa alle aree a parcheggio;

la correlazione dei procedimenti di rilascio del titolo autorizzativo edilizio e dell'autorizzazione commerciale.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'art. 8, c. 3 del D. Leg.vo n. 144 del 31/03/1998 e deve essere effettuato dai Comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme come specificato agli artt. 13 e 14 del DCR 59-10831.

I criteri di cui sopra sono correlati da relazione motivata con la quale i Comuni giustificano l'eventuale utilizzo delle possibilità di deroga ad essi consentite.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce, unitamente alla compatibilità territoriale dello sviluppo, parte integrante dello Strumento Urbanistico che i Comuni devono adottare nei tempi e con le modalità di cui all'art 4 della Legge Regionale sul Commercio, dell'art. 6, c. 5 del D. Leg.vo n. 144/1998 e dell'art. 29 della DCR n. 59-10831. All'adeguamento seguono le Varianti di PRGC eventualmente necessarie, da apportarsi secondo le norme della LR 56/77 e smi.

L'art. 29 degli Indirizzi generali di programmazione urbanistica di cui alla DCR n. 59-10831 de 24/03/2006, fornisce ai Comuni le indicazioni necessarie ai loro atti di programmazione del settore commerciale.

## **INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il Comune di Ottiglio copre una superficie territoriale di ha 1.450 circa coltivata prevalentemente a vigneto nelle zone collinari nella ristretta fascia pianeggiante del fondovalle si trovano allevamenti di bovini, terreni a prato/cerali.

Oltre al concentrico, situato alla quota di 262 m. slm, il Comune comprende la frazione Moleto e le località Prera, Montessino, Raviera, Visca, Pelucchini e Molino.

Confina con i Comuni di Cereseto, Sala Monf.to, Cellamonte, Frassinello, Olivola, Casorzo, oltre che con i Comuni di Moncalvo e Grazzano Baboglio in Provincia di Asti.

Il Comune, con i suoi 700 abitanti al 01/01/2008 evidenzia una densità abitativa pari a 48,27 ab/kmq. Analizzando i dati statistici disponibili, appare evidente come il paese dopo aver subito un decremento demografico, passando dai 837 abitanti (Censimento 1981) ai 724 (Censimento 1991) ed ai 659 (Censimento 2001), abbia ora una lieve ripresa demografica.

L'assetto territoriale è caratterizzato da una porzione minoritaria di pianura poi, man mano che si va verso l'interno, le quote si alzano con le prime basse colline, intercalate con porzioni pianeggianti. La configurazione dell'abitato di Ottiglio è piuttosto interessante per la sua intera visione in un unico colpo d'occhio nel contesto collinare. Le case sono distribuite ordinatamente sulla collina, con le strade spesso anguste che si sviluppano sulle curve di livello, fino a raggiungere il culmine sotto la Chiesa di S. Germano ed al Castello. Già nel XIII sec. il centro storico aveva questa conformazione. Intorno a questo antico nucleo sono cresciute le espansioni edilizie successive che si sviluppano nella pianura sottostante, in massima parte lungo la provinciale per Casale.

Le frazioni sono costituite da originari nuclei rurali di pregevole fattura, caratterizzati da murature in tufo, con i susseguenti ampliamenti e/o trasformazioni.

Le principali vie di comunicazione sono costituite dalla Strada Provinciale n 36 – della Raviara (Ottiglio/Cereseto), dalla Strada Provinciale n 37 – Ozzano/Grazzano B., dalla Strada Provinciale n 42 – Pozzo S. Evasio/Ottiglio.

Attualmente l'attività agricola è costituita da una quarantina di aziende la maggior parte delle quali produce vino, ovvero vino e bestiame.

L'attività turistica è legata alle bellezze paesaggistiche del territorio ed al vicino Santuario del Sacro Monte di Crea e relativo parco, per cui si registra il passaggio di alcune decina di migliaia di visitatori all'anno attraverso il territorio comunale.

A conferma di quanto sopra, sono presenti nel territorio un ristorante (P.za Filippini), un bar-ristorante (Via Roma), un bar (Via Pozzobonelli) ed un affitta-camere (Via Roma) oltre al "Circolo amici di Ottiglio" ed alla "Nuova pro-loco Ottigliese". Un altro ristorante si trova in Fraz. Moletto.

Queste attività, legate più o meno direttamente al turismo, impiegano n. 8. addetti ed occupano una superficie di 465,00 mq

Sia l'attività agricola, con 20 aziende che occupano circa 42 addetti, sia l'attività artigianale/industriale, con 15 ditte per un totale di 105 addetti, sono relativamente vivaci.

Nel Comune è presente una farmacia – P.za Filippini – con una superficie di mq 20,00 ed 1 addetto.

## RETE DISTRIBUTIVA

Gli esercizi commerciali presenti nel Comune di Ottiglio sono n. 5 in totale, di cui 3 alimentari e 2 non alimentari, situati tutti nel concentrico.

In termini percentuali il 60% dei negozi è di tipo alimentari, mentre gli extra alimentari rappresentano il 40%.

La buona presenza di negozi extra alimentari in una rete distributiva, rappresenta normalmente un elemento che identifica la capacità di attrarre consumatori da ambiti territoriali più ampi rispetto a quelli amministrativi.

La superficie complessiva degli esercizi commerciali è di mq 244,00, di cui mq 86,00 per esercizi alimentari e mq 158,00 per i non alimentari. Non esistono esercizi misti.

La suddivisione percentuale della superficie commerciale è inversamente proporzionale rispetto al dato relativo al numero dei negozi in quanto per gli extra alimentari si ha il 64,75% mentre per gli alimentari si ha il 35,24%.

La superficie media che risulta negli esercizi alimentari è di mq 28,66 e negli esercizi extra alimentari è di mq 79,00.

Come si può vedere sono tutti esercizi di piccole dimensioni ed il dato relativo alla superficie maggiore è relativo all'Emporio situato in Via Roma con una superficie di mq .140,00.

Esercizi Commerciali al Dicembre 2007

### Esercizi Commerciali al Dicembre 2007

Tipo esercizi commerciali.	n. Totale	Superficie . Totale	Superficie. media
Alimentari	3	86,00	28,66
Non alimentari	2	158,00	79,00
Misti	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>244,00</b>	<b>107,66</b>

Da quanto fino ad ora riportato si evince che nel Comune di Ottiglio gli esercizi commerciali esistenti sono di piccole dimensioni, o di vicinato come vengono definiti questi negozi, poiché sono al di sotto dei mq 150, limite minimo per essere considerati medie strutture.

Ne consegue che il 100% dei negozi di Ottiglio è di piccole dimensioni, o di vicinato.

Sotto l'aspetto ubicazionale, gli esercizi commerciali del Comune sono così collocati:

### Rete commerciale per vie

Indirizzo	Esercizi	Superficie
Via Roma n. 10 (macelleria)	alimentare	26,00
Via Mazza n. 4 (alimentari)	alimentare	25,00
Via Pozzobonelli n. 14 (alimentari)	alimentari	35,00
Via Roma (rivendita giornali)	non alimentare	18,00
Via Roma n. 13 – (emporio)	non alimentare	140,00
<b>Totale</b>		<b>244,00</b>

Dalla tabella sopra riportata risulta evidente come la via che presenta il maggior numero di esercizi è la Via Roma, nel concentrico, ma anche nelle limitrofe Vie Pozzobonelli e Mazza si trovano i restanti esercizi commerciali, a dimostrare come il centro storico dell'abitato principale sia anche il "cuore" commerciale di Ottiglio.

Inoltre nelle stesse vie e nella vicina piazza Filippini si trovano i bar, il ristorante, l'affittacamere, la Casa di riposo, il "Circolo" e la pro- loco, oltre a diverse altre attività artigianali/produktive.

#### **RAFFRONTO CON I DATI REGIONALI**

Preso atto degli esercizi commerciali presenti ad Ottiglio, al Dicembre 2007, al fine di valutare la tipologia e la qualità della rete commerciale insediabile ad Ottiglio, è utile prendere spunto dai dati regionali (rispetto alla situazione della Regione Piemonte ad inizio 2003, rilevata dall'Osservatorio Regionale sul Commercio).

Si prendono, quindi, i dati suddivisi in due sottoinsiemi di cui il Comune fa parte:

1. **dimensionale**, cioè i dati inerenti all'insieme dei Comuni con meno di 10.000 abitanti
2. **gerarchico** e cioè i dati inerenti all'insieme dei Comuni minori.

#### **Suddivisione in % Esercizi commerciali piccoli-medi-grandi**

	<b>E.C. piccoli</b>	<b>E.C. medi</b>	<b>E.C. grandi</b>
Comuni con < 10.000 abitanti	88,00%	11,60%	0,40%
Comuni minori	91,30%	8,30%	0,40%
Ottiglio	100%	0	0

Ottiglio quindi, presenta una percentuale pari al 100% per il comparto alimentare ed a zero rispetto agli altri parametri di suddivisione dell'offerta commerciale.

E' evidente che il numero di abitanti per qualunque tipologia di esercizio alimentare, misto, o extra alimentari sia poco significativo rispetto alla media regionale.

Altro confronto che fornisce indicazioni sulla tipologia dell'offerta commerciale del Comune è la suddivisione degli esercizi commerciali rispetto alle tre categorie merceologiche di alimentari, non alimentari e misti.

#### **Suddivisione in % Esercizi Commerciali per categoria merceologica**

	<b>Alimentari</b>	<b>Non alimentari</b>	<b>Misti</b>
Comuni con < 10.000 abitanti	19,70%	63,90%	16,40%
Comuni minori	22,60%	55,20%	22,20%
Ottiglio	60,00%	40,00%	0

Ottiglio presenta una suddivisione dell'offerta commerciale principalmente indirizzata ad esercizi di generi alimentari superando, sotto questo aspetto, la situazione di comuni di maggior dimensioni e/o migliore "gerarchia commerciale". Per gli esercizi commerciali non alimentari, invece, presenta una percentuale decisamente inferiore.

Si riportano di seguito i dati totali regionali in parallelo con quelli di Ottiglio.

Suddivisione in % Esercizi Commerciali per categoria merceologica

#### **Suddivisione in % Esercizi Commerciali per categoria merceologica**

	<b>Alimentari</b>	<b>Non alimentari</b>	<b>Misti</b>
Regione Piemonte	16,20%	74,10%	9,70%
Ottiglio	60,00%	40,00%	0

Interessante parallelo con i dati regionali è quello che riguarda la densità degli esercizi commerciali, ossia il loro numero o la loro superficie commerciale riferita alla popolazione residente.

Per gli esercizi di vicinato si confronterà il numero di abitanti per esercizio mentre per le medie strutture il confronto sarà relativo al mq ogni 1000 abitanti.

Questi dati sono quelli che meglio forniscono l'indicazione dell'offerta commerciale che un Comune ha nei confronti della propria popolazione.

### Abitanti per Esercizio Commerciale di vicinato (ab/n. E.C.)

	<b>Alimentari</b>	<b>Non alimentari</b>	<b>Misti</b>	<b>Totale</b>
Regione Piemonte	412	95	827	<b>71</b>
Comuni minori	423	195	456	<b>103</b>
Ottiglio	233	350	0	<b>140</b>

Si deduce, quindi, come il numero di abitanti per esercizio alimentare sia inferiore alla media regionale, sia in generale sia rispetto ai comuni minori più simili a Ottiglio.

In conclusione, quindi, il riscontro numerico riguardo l'offerta commerciale degli esercizi di vicinato è superiore sia alla media regionale (n. 71 esercizio ogni abitante), sia soprattutto alla media dei comuni minori (n. 103 esercizio ogni abitanti).

Per quanto riguarda l'analisi dei dati relativi ai mq delle medie strutture ogni 1.000 abitanti, si hanno i seguenti valori:

### Superficie "medie strutture" ogni 1.000 abitanti (mq/ ab)

	<b>Alimentari</b>	<b>Non alimentari</b>	<b>Misti</b>	<b>Totale</b>
Regione Piemonte	6,64	348,27	141,34	<b>496,25</b>
Comuni minori	9,58	315,91	46,27	<b>371,76</b>
Ottiglio	0	0	0	<b>0</b>

Da tutti i dati esposti finora si può ricavare come, numericamente, l'offerta del Comune sia distribuita con una prevalenza per la categoria merceologica degli alimentari e riscontra una totale mancanza dell'offerta di esercizi di medie dimensioni.

Sotto l'aspetto dimensionale complessivo si riscontra una superficie esistente inferiore alle medie regionali e dei comuni minori e questo potrebbe indicare una distribuzione che sopporterebbe un miglioramento.

Dati i valori in gioco ci si augura che possano verificarsi le condizioni per arrivare ad un miglioramento, puntando magari ad attività che presentino un'offerta valida, differenziata e/o specialistica.

Tutto quanto sopra non tiene conto se l'aspetto qualitativo degli esercizi commerciali situati nel territorio presentano un'offerta valida e sufficientemente differenziata.

### CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Gli addensamenti commerciali

Concetto base relativo alla zonizzazione commerciale è l'addensamento, cioè quale "porzione di territorio urbano o extraurbano, percepito come omogeneo e unitario, che raggruppi un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala personale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi".

Gli addensamenti sono le prime e più importanti aggregazioni di negozi, la cui composizione e completezza in essere comportano il diverso livello di servizio fornito e la capacità di attrazione effettuata.

All'interno dei propri Strumenti di programmazione, il Comune deve definire la zonizzazione degli potenziali delle attività commerciali, allo scopo di favorire uno sviluppo equilibrato delle diverse tipologie delle strutture distributive, nel rispetto della concorrenza, per migliorare sia la produttività del settore sia il servizio al consumatore.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare cinque tipi di "addensamenti" così suddivisi:

- A1. Addensamenti storici rilevanti
- A2. Addensamenti storici secondari
- A3. Addensamenti commerciali urbani forti
- A4. Addensamenti commerciali urbani minori
- A5. Addensamenti commerciali extra urbani

I parametri indicati nella Deliberazioni del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24/03/2006 rappresentano gli ordini di grandezza a cui il Comune deve far riferimento nel momento in cui procede all'adeguamento dei propri Strumenti Urbanistici di programmazione, in rapporto, ovviamente, alla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Si riportano, di seguito, le definizioni delle tipologie per comprendere le caratteristiche che deve avere l'addensamento al fine di poterlo individuare.

#### A1. Addensamenti storici rilevanti

Sono riconoscibili dell'area centrale e nell'abitato dei centri storici. Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzati da una buona densità commerciale e di servizi non rivolti prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi caratteristiche storico-artistiche, così come definite dall'art. 24 della LR 56/77 e smi

#### A2. Addensamenti storici secondari

Sono ambiti commerciali di antica formazione posti all'interno delle zone residenziali che costituiscono la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzati da una elevata densità commerciale e di servizi. Questo tipo di addensamento è però riconoscibile solo in quei comuni polo della rete primaria che raggiungono un numero di abitanti non inferiore a 70/80.000 unità ed il cui addensamento raggruppi almeno 35/45.000 abitanti.

#### A3. Addensamenti commerciali urbani forti

Sono quegli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli e dei comuni intermedi e turistici, caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno. L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. Sono le sedi attuali e potenziali di offerta concreta che si contrappongono, in genere, agli addensamenti storici rilevanti e secondari.

#### A4. Addensamenti commerciali urbani minori

Sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano dei comuni polo e subpolo della rete primaria, dei comuni intermedi, turistici minori, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano o locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento.

#### A5. Addensamenti commerciali extra urbani

Sono gli ambiti esterni al centro abitato, sedi attuali di esercizi commerciali ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da una certa offerta principalmente extra alimentare, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna.

Ottiglio, a sensi del D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 - art. 11 "Classificazione dei Comuni e definizione dei centri Urbani" – comma 5 punto c), è definito come Comune minore (o deboli) con popolazione inferiore a 3.000 abitanti ed iscritto nell'elenco dell'Allegato 2.

La Regione, nei suoi indirizzi generali di programmazione, definisce i Comuni minori o deboli come "sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base".

E' importante rilevare che la rete distributiva svolge, nei confronti dei re-sidenti e di tutti coloro che per altri motivi transitano sul territorio di Ottiglio, una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale.

Per quanto riguarda l'addensamento storico principale di tipo A. 1, occorre precisare che Ottiglio ha una conformazione urbanistica particolare in quanto la por-zione urbanizzata ed occupata da fabbricati è prevalentemente sui crinali collinari che scendono sino alla piana dove scorre il Rio Rotaldo.

Il nucleo urbanizzato più antico di Ottiglio è sorto sulle pendici di un colle e tutto l'abitato è, pian piano, cresciuto sui versanti (cfr. Cartografia legata al presente).

I nuclei urbanizzati presenti sul territorio sono:

il Capoluogo di Ottiglio, che si snoda lungo la Strada Provinciale n. 18 Cerrina Valle/Ponzano, per Castelletto Merli la Frazione Moletto, servita dall'omonima strada comunale la località Prera, che si stende lungo la strada e Comunale Prera/Moletto

Tenendo quindi conto del fatto che il Comune di Ottiglio, anche se composto da più località, non deriva dall'aggregazione amministrativa di differenti centri urbani, viene riconosciuto un solo addensamento storico rilevante di tipo A. 1. coincidente con la perimetrazione del centro storico riportata nel PRGC.

La planimetria seguente, estratta dalle planimetrie allegate alla presente Relazione, mostra la perimetrazione dell'addensamento storico principale A. 1.

Per quanto riguarda la possibilità di attivare strutture commerciali, si deve far riferimento alla Tabella di Compatibilità allegata. E' necessario, però, ricordare che la presenza del reticolo viario poco adatto alla circolazione

automobilistica e l'edificazione antica che mantiene evidenti caratteri storici di pregio, fanno del centro storico il naturale luogo in cui potrà trovare possibilità di reintroduzione prevalentemente il commercio di piccole dimensioni, per fornire un miglior servizio alla popolazione residente.

Da questa situazione si può dedurre che gli esercizi commerciali di vicinato, con una superficie di vendita fino a mq 150,00, possono insediarsi ovunque la destinazione commerciale sia consentita dal presente Strumento di programmazione.

Nel resto del territorio comunale, il commercio può comunque insediarsi ovunque siano definite dal Piano Regolatore Generale le destinazioni residenziali.

#### Localizzazioni commerciali

La classificazione del territorio in zone commerciali (art. 14 della DCR 59-10831) vede la possibilità di individuare due soli tipi di "localizzazioni", che devono presentare le seguenti caratteristiche:

#### L1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate

aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano; esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti od al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

#### L2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate.

aree urbane in prossimità del tessuto residenziale urbano, esistenti o previste dai comuni; esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A. 5.

L'art. 14 della DCR 59-10831 definisce l'individuazione corrispondente alle localizzazioni un atto non facoltativo, per cui è compito dell'Amministrazione comunale, nell'ambito delle proprie funzioni e della propria autonomia, individuarle sul proprio territorio, nel caso in cui reputi opportuno tale farlo, seguendo le indicazioni che la stessa Regione fornisce.

I parametri indicati nella citata DCR n. 59-108314 del 24/03/2006 sono vincolanti nel momento in cui il Comune procede all'adeguamento del proprio Strumento Urbanistico di programmazione, applicando quei minimi margini di deroga consentiti per espletare autonomamente quelle forme di programmazione che nascono dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Premesso quanto sopra, la partenza delle analisi effettuate è il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione vigenti, in quanto Strumento di pianificazione. In tutti e due i casi le localizzazioni sono tali nel momento in cui non sia possibile riconoscere che fanno parte di addensamenti urbani o di altri tipi di localizzazione.

#### L1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate

L'Art. 19 "Aree destinate ad usi residenziali" delle Norme di Attuazione, ammette al punto "b) le attività di commercio al dettaglio e di distribuzione, ecc." ed al punto "g) le attività di commercio all'ingrosso e i magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi e fino ad una superficie max di mq 400 utili lordi".

Gli esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150, dunque, possono insediarsi su tutte le aree destinate ad usi residenziali.

Le localizzazioni commerciali di tipo L. 1. possono essere individuate all'interno del tessuto residenziale anche quando lo Strumento urbanistico stabilisce, per determinati ambiti non residenziali purché interclusi all'interno di essi, la destinazione d'uso commerciale.

La loro identificazione discende dal rispetto dei parametri indicati nella tabella seguente, ricavata da quella pubblicata nella normativa regionale

<b>Localizzazione Commerciale Urbana Non Addensata</b>	<b>Parametro</b>	<b>Comuni Minori</b>
Ampiezza Raggio Perimetrazione	<b>Y. 1</b>	<b>mt 500</b>
Numerosità Residenti Entro Il Raggio Di Cui Al Parametro Y.1	<b>X. 1</b>	<b>500 - Residenti</b>
Distanza Stradale Massima Dalla	<b>J. 1</b>	<b>mt 500</b>
Dimensione Massima Della Localizzazione	<b>M. 1</b>	<b>mq 10.000</b>

Gli indirizzi regionali ammettono alcune deroghe ai valori sopra espressi ed in particolare: parametro X. 1. - numerosità residenti, ridotta del 20%, pari a n. 400 unità



parametro Y. 1. – ampiezza del raggio, maggiorata del 40%, pari a m 700

parametro J. 1. – distanza stradale, maggiorata del 40%, pari a m 700

parametro M. 1. – dimensionamento localizzazione, non è modificabile

Il Comune di Ottiglio, anche considerando la massima variazione dei parametri, data l'esiguità della popolazione residente e la loro frammentazione sul territorio, non è possibile trovare il numero di abitanti richiesti per poter definire la localizzazione L. 1 e non lascia la possibilità di riconoscere Localizzazioni commerciali L 1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'art. 15 della DCR citata.

Di seguito è inserita una planimetria, in scala 1:10.000, con un cerchio di m 700 di raggio che mostra come, non potendo circoscrivere l'intero territorio comunale che conta in tutto n. 700 abitanti, non sia possibile definire la localizzazione di questo tipo.

L2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate.

Per quanto riguarda le localizzazione di tipo L. 2. – commerciali urbano periferiche si ritiene che le condizioni economiche e commerciali del Comune non possano sostenere l'individuazione di tale tipologia; inoltre le Zone D individuate dal PRGC, sono di fatto completamente esaurite, salvo un previsto ampliamento in aderenza all'insediamento della fornace Calandra che presenta oggettive difficoltà realizzative e, comunque, completamente insoddisfacente dal punto di vista di un nuovo insediamento di tipo L. 2.

L'art. 28 bis "Aree destinate ad impianti produttivi – Aree produttive di nuovo impianto" delle Norme di Attuazione ammettono, nelle aree a destinazione produttiva di nuovo impianto "In tale comparto sono ammesse destinazioni artigianali, commerciali e di deposito."

In conclusione, nel territorio del Comune di Ottiglio viene riconosciuto un unico addensamento di tipo A. 1., mentre le localizzazioni urbane di tipo L. 1. e quelle extra-urbane di tipo L. 2. non possono essere individuate.

Si ricorda che gli esercizi di vicinato possono essere attivati in tutte le zone in cui il PRGC prevede la destinazione d'uso commerciale e, quindi, anche al servizio di eventuali insediamenti futuri.

## **Art. 29 - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE**

L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla Legge Regionale del 22/11/1978 n. 69 "Coltivazione di cave e torbiere".

Oltre agli adempimenti di tale legge, la proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto.

## **Art. 30 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Nelle zone agricole il P.R.G. controlla gli interventi ai fini dello sviluppo e del recupero del patrimonio agricolo, tutelando l'efficienza delle attività produttive, anche attraverso il loro comportamento, e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli. In queste zone sono ammessi:

- a) interventi diretti al mantenimento delle strutture aziendali e degli insediamenti colonici

esistenti e al potenziamento dell'attività agricola.

- b) interventi diretti al recupero, riuso e conservazione del patrimonio edilizio rurale esistente.
- c) incrementi della superficie abitabile esistente sino al limite massimo del 20%; è comunque sempre consentito un incremento pari a 25 mq.

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinati ad abitazione dei conduttori del fondo, devono essere riferiti all'intera azienda agricola singola od associata, e il relativo titolo autorizzativo costruzione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) proprietari coltivatori diretti,
- b) proprietari in economia (conduttori),
- c) imprenditori singoli od associati,
- d) proprietari concedenti,
- e) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio del titolo autorizzativo per gli interventi di cui al precedente comma e delle attrezzature di cui ai commi successivi è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti come dai disposti dell' art. 25 della L.R. n. 56/1977 e successivamente modificazioni ed integrazioni.

Si applicano inoltre le norme dell' art .12 delle presenti N. A.

Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione gli interventi previsti dalle lettere c, d, ed e, dell' art. 9 della Legge 28/11/77 n. 10.

Nelle zone agricole sono comunque ammesse esclusivamente le costruzioni destinate alla residenza rurale e le attrezzature e infrastrutture prettamente necessarie alla conduzione dei fondi come stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli; in questo caso, non essendo soggette ad indice di densità fondiaria, vale il rapporto di copertura  $R_c = 1/4$  del lotto edificabile.

Nella costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- a) le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non meno di m 10,00 elevati a m 25,00 nel caso di porcilaie.

- b) le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano dai serbatoi di acqua potabile non meno di m 50,00 e di m 25,00 dalle abitazioni.

Nel caso di nuove costruzioni l'indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali deve rispettare tali limiti:

- |   |              |
|---|--------------|
| a) terreni a colture orticole o floricole specializzate   | 0,05 mc/mq.  |
| b) terreni a colture legnose specializzate  | 0,03 mc/mq   |
| c) terreni a seminativo e prato permanente  | 0,02 mc/mq   |
| d) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno conteggiati su non più di 5 Ha per azienda  | 0,01 mc/mq.  |
| e) terreni a pascolo e prato permanente per aziende silvo-pastorali per un max. di 400 mc per azienda | 0,001 mc/mq. |

E' anche ammessa la costruzione di bassi fabbricati, una tantum, all'esclusivo uso di ricovero per attrezzi agricoli sino ad un max di superficie coperta pari a 25 mq e con un'altezza massima pari a m 2,70. In questi casi la superficie minima dell'appezzamento di competenza deve essere pari a mq 3.000. Si esclude la possibilità di eseguire costruzioni in lamiera sia prefabbricate che in opera.

Nel caso di realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato si deve per esse rispettare la distanza minima dall'asse stradale o della servitù di passaggio di m 3,00.

Al fine della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

Nel computo della densità sul fondo vanno considerati gli edifici esistenti ad uso abitazione (civili di rustici ecc...) mentre non sono computati, ovvero sono privi di indice, i volumi realizzati e realizzabili per le attrezzature ed infrastrutture agricole.

L'area sulla quale si ottiene l'edificazione in conformità con il P.R.G. va perennemente assoggettata al vincolo "non aedificandi", da trascrivere con le modalità di legge.

Per le aziende che insistono su aree di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.000 mc.

All'atto della nuova edificazione valgono le seguenti norme:

- a) distanza minima dai confini: 5,00 m per le residenze ed i fabbricati accessori. La distanza tra i fabbricati dovrà risultare maggiore di 10,00 m.

- b) distanza minima dal ciglio stradale secondo i disposti del D.M. 1/4/68 n. 1404, e per quanto variato dai disposti del Nuovo Codice della Strada D.L. 30/04/92 n. 285 e successive modificazioni salvo diversa indicazione cartografica.
- c) altezza massima: 7,50 m per le abitazioni e quella d'uso per i rustici (stalle, fienili ecc...).

Per gli edifici esistenti non più recuperabili per l'agricoltura alla data di adozione del piano sono ammessi i seguenti interventi:

- a. quando trattasi di edifici con destinazione residenziale in atto, alla data di adozione del piano, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza modificazione volumetrica, con eccezione "una tantum" di un incremento di superficie lorda di solaio sino al raggiungimento di uno standard abitativo di mq 25,00 per componente familiare. Nel caso delle abitazioni unifamiliari è concesso un incremento "una tantum" pari al 20% del volume per tutti i soggetti richiedenti.
- b. quando trattasi di edifici per i quali non è in atto la destinazione residenziale alla data di adozione del piano (es. rustici agricoli utilizzati e non) è ammessa la trasformazione d'uso ai fini residenziali recuperabili secondo i dettami dalla L.R. della L.R. n 09/2003 e successiva Circ. PGR n 5/PET72003.

Ogni intervento di straordinaria o ordinaria manutenzione e di ampliamento dovrà essere effettuato nel massimo rispetto della morfologia architettonica nonché dei materiali esistenti.

E' vietata rigorosamente l'introduzione di elementi architettonici, non riscontrabili nella tradizione locale.

Per gli interventi di nuova edificazione ammessi, particolare cura deve essere posta per l'inserimento ambientale dei manufatti, evitando forme non riscontrabili nella tradizione locale. E' ammessa l'apertura o l'allargamento di infrastrutture viarie solo se esse sono a servizio di aziende agricole. Tali strade dovranno essere chiuse al traffico ordinario.

Per le strade esistenti non al servizio di aziende è ammessa la sola ordinaria manutenzione.

Le aree destinate a coltivazione agraria, ivi comprese quelle a vigneti DOC, ricadenti nella CORE ZONE non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell'impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d'impianto. Sono comunque fatti salvi, gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;

analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario.

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

Inoltre:

- Si deve mantenere la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato;
- Sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e interventi per la produzione di energie;
- Si deve mantenere il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;
- Si deve mantenere la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.);
- Si deve conservare l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);
- Sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;
- Oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata;
- La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

**Art. 31 bis - E\* AREE IN ZONA AGRICOLA CON DESTINAZIONI DIVERSE**

In particolari aree agricole è concesso, oltre al riutilizzo ai fini residenziali dei fabbricati esistenti anche la nuova edificazione finalizzata allo sviluppo di attività di allevamento di cavalli anche a chi non in possesso degli specifici requisiti di coltivatore diretto o imprenditore agricolo.

Ambito 1 c.na Borgarello

di complessivi mq 156.000 finalizzato al completamento di insediamento ex - agricolo, ora destinato a residenza ed attività connesse con l'allevamento di cavalli.

Volume edificato esistente nel fabbricato principale: mc 2.259

Volume edificato esistente in fabbricato secondario: mc 730

Volume edificabile ai fini residenziali al servizio dell'allevamento: mc 450

Superficie coperta in ampliamento per maneggio, box cavalli, fienili, porticati ecc:mq 2.000

Tipologia edilizia nuovi fabbricati: tamponamenti esterni in muratura tradizionale intonacata o a conci di tufo di Moleto, copertura a due falde con manto in coppi o struttura portante in legno e copertura in coppi;

Tipi d'intervento ammessi: per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante; interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dell'intera superficie utile esistente ad uso abitazione;

Area per servizi: area a parcheggio prevista non inferiore a 500 mq con alberature circostanti;

Inserimento paesaggistico ambientale: I nuovi inserimenti edificatori dovranno essere progettati con tutte le cautele necessarie a garantire un corretto inserimento nel paesaggio circostante.

Per le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza dei fabbricati, andranno utilizzate specie arboree e arbustive locali; per le recinzioni di proprietà sono ammesse esclusivamente siepi sempreverdi o a foglia caduca o staccionata in legno, con esclusione di manufatti in cls.

## **Art. 32 - EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICA**

### DESTINAZIONE D'USO

Sono considerate a destinazione turistica le edificazioni elencate come segue:

- a) edificazioni o parti di edifici utilizzate ad albergo, ristorante, trattorie e locande ubicate all'interno del perimetro dell' urbanizzato;
- b) edificazioni residenziali sparse, ubicate nel territorio agricolo, costituenti la residenza di popolazione stagionale.

Per detti edifici valgono le norme seguenti:

- per gli edifici di cui al punto a) si seguono le norme relative alle zone nelle quali l'edificio è compreso;
- per gli edifici di cui al punto b) si seguono le norme specifiche dettate dall' art. 30 quartultimo comma punti a) e b) relativamente ai fabbricati esistenti non più recuperabili per l'agricoltura.

## **Art. 33 - AREE ATTREZZATE PER LO SVAGO**

Le aree sono quelle definite con apposita retinatura nella confluenza della strada Provinciale Ottiglio Treville con la strada Provinciale Tendente Cereseto e nella frazione Moletto.

Sulla base della classificazione dei vari comparti si individuano:

### 1) AREE A VERDE ATTREZZATO

E' l' area nella frazione Moletto individuata con apposita retinatura (rif. tav. n. 8) per la quale sono previsti progetti di arredi urbani e decorazioni architettoniche con funzione di sosta e relax. La realizzazione di detti progetti dovrà essere preventivamente concordata e approvata dal Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia.

### 2) AREE SPORTIVE

Per l'area con rif. tav. n. 8 sono consentiti impianti sportivi e piccoli volumi tecnici ad esclusivo uso degli impianti in progetto. Le eventuali costruzioni dovranno comunque assicurare un corretto inserimento nell'ambiente circostante.

## **Art. 34 - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 4 Agosto 2009 n 53-11975 “Adozione del Piano Paesaggistico Regionale”, pubblicata sul B.U. al n 31 del 6 Agosto 2009 – supplemento n 3. La deliberazione stessa stabilisce che, a far data dall’adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell’art. 134 del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, e 33 in esso contenute.

All’interno della CORE ZONE, con riferimento ad Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334

### **1. - Sentiero ecologico**

In detta area costituita da un sentiero ecologico e puntualmente definita nella tav. n. 10 di P.R.G. è fatto divieto di mutare lo stato dei luoghi:

devono essere rispettate le piantumazioni e le coltivazioni esistenti;

sono consentite unicamente le ordinarie operazioni agricole e boschive e la trasformazione di cedui in fustaie;

è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto.

Sono inibite le costruzioni, mentre sono possibili arredi per il relax e la sosta nel rispetto di un corretto inserimento ambientale.

L'area soggetta a salvaguardia ambientale interessa una fascia di terreno di 5,00 m per parte rispetto all’asse del sentiero ecologico in oggetto.

Il sentiero ecologico non potrà subire modificazioni del tracciato

### **2. - Tutela dell'ecologia vegetale**

Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, è riconosciuta e deve essere adeguatamente sostenuta la prioritaria vocazione agricola e forestale.



Devono ritenersi contrastanti con questo obiettivo, e sono quindi vietati, i disboscamenti, i dissodamenti e le scorticature incontrollate dei terreni, la perturbazione dell'idrografia minore e le irrazionali variazioni delle colture.

### 3. - Tutela delle aree boscate

Per l'infoltimento o la formazione dei boschi, il popolamento deve essere attuato mediante impiego di latifoglie autoctone spontaneamente presenti nelle associazioni forestali collinari, con l'esclusione di specie infestanti (*Robinia pseudacacia* L., *Ailanthus glandulosa* L., ecc.)

Non è altresì consentita l'introduzione delle conifere e di altre essenze esotiche.

Le aree boscate sono sottoposte ai vincoli di cui all'art. 142 – comma 1) – lett. g) del D. Leg.vo 22/01/2004 n. 42.

Nelle aree boscate o di rimboschimento è fatto divieto di nuove costruzioni e di opere di urbanizzazione, a sensi del comma 5) Art. 30 – LR 56/77 e smi.

### 4. - Tutela dei vigneti D.O.C.

Visto il valore paesistico e ambientale rappresentato dalle porzioni di territorio coltivate stabilmente a vigneto, con specifica valenza di quelli con classificazione DOC, si ritiene necessario regolamentare gli interventi di carattere edilizio in merito alle nuove edificazioni e opere di manutenzione.

Nelle Tav. 2. Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli – scala 1:5000 - sono stati individuati i mappali che risultano classificati come aree di produzione di vino DOC. In tali aree è vietata la nuova edificazione di edifici di residenza e/o connessi all'attività agricola ed anche ad uso ricovero attrezzi.

Nei nuclei aziendali agricoli edificati (insieme di edifici residenziali e di servizio in un unico lotto composto da una o più particelle catastali contigue) e negli edifici esistenti posti in aderenza ai terreni coltivati a vigneto DOC e/o entro una distanza di m. 100 gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, rispettando i caratteri tradizionali, architettonici e strutturali del fabbricato, per non snaturare l'omogeneità e l'essenza per la quale era stato edificato.

All'uopo i progetti di recupero, ristrutturazione, ecc. dovranno essere corredati da adeguata documentazione dello stato di fatto (rilievi e documentazione fotografica), con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi della legge 01/06/1939 e legge 1497/39 e s.m.i.

Dovranno, in primo luogo, realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico-ambientale o tradizionale ed avere particolare cura di inserire, in modo armonico, gli interventi di ampliamento e sopraelevazione nel contesto dell'edificio esistente e della zona agricola.

Le recinzioni dell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere realizzate nel rispetto della tradizione locale e delle disposizioni del Nuovo Codice della strada in materia di distanze dal ciglio stradale (art. 16, punti 4 e seg. Del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D. Leg.vo 30 Aprile 1992 n. 285 e modificato dal D. Leg.vo 10 Settembre 1993, art. 26, punti 4 e seg.). Nel caso di recinzione di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia, si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) che non ostacolino il deflusso delle acque in caso di piena.

E' inoltre vietata l'erezione di antenne ad uso trasmissione telefoniche, radiofoniche e televisive.

Le nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola che dovessero erigersi su terreni inedificate devono distare almeno m 100 da Vigneti D.O.C..

Nel caso in cui i terreni perdano la qualifica di Vigneto DOC, restano vigenti i vincoli sopra citati per un periodo di anni 10 dalla data di declassamento.

### **Art. 35 - AREE DI BELLEZZA PANORAMICA**

Il Piano individua altresì, con apposita simbologia, le aree per le quali si impone la salvaguardia a tutela dell'ambiente naturale.

In dette aree, di elevato valore naturalistico, sono stabiliti dal PRG i seguenti vincoli e divieti:

divieto di aprire e coltivare nuove cave;

divieto di introdurre specie animali non autoctone;

divieto di danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo fatte salve le normali operazioni

connesse alle attività agricole; è consentita, nei limiti, ambiti, forme e modalità stabilite dai regolamenti comunali, la raccolta dei funghi e degli altri frutti di bosco;

divieto di abbattere e danneggiare le piantagioni di particolare valore ambientale e scientifico, mentre sono fatte salve le normali operazioni di ceduzione e connesse alla rotazione ed al miglioramento del bosco; è invece consentita la trasformazione di aree incolte in boschi e pascoli e quella dei boschi e fustaie;

divieto di esercitare attività estrattive ed attività sportive con mezzi meccanici fuori strada; divieto di transitare con mezzi motorizzati fuori dalle strade carrabili, ad eccezione della necessità relativa alle attività agro-silvo-pastorali o delle attività di vigilanza, protezione o soccorso;

non sono consentiti interventi edificatori privati, tranne le opere di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia con ampliamento, esclusivamente per motivi igienico-funzionali, sino ad un massimo del 20% della superficie utile; sono comunque consentiti mq 25,00 di ampliamento.

Sono consentiti mutamenti di destinazioni d'uso.

Nelle aree di bellezza panoramica ricadenti nella CORE ZONE, oltre a quanto sopra espresso, ogni intervento trasformativo che comporti ristrutturazione o ampliamento o nuova costruzione, che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi a causa di interventi non coordinati o di modificazioni attese di carattere antropico o naturale.

Gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.

Si dovrà privilegiare la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso l'incentivo alla sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno, con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.

Si dovranno comunque rispettare tutti i disposti della Determina Dirigenziale n. 460 del 20/7/2010 - Progetto di candidatura UNESCO - “Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato”, anche se non materialmente riportati.

#### **Art. 36 - CARATTERISTICHE DELLE ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Tutti gli interventi ammessi nelle varie aree di piano ma riguardanti immobili ricadenti all'interno dell' area soggetta a vincolo idrogeologico (vedi perimetri originali, forniti dal Corpo Forestale dello Stato), dovranno sottostare ai disposti di cui alla L. R. 9 Agosto 1989 n. 45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici”.

Si ricorda comunque che all'atto di un qualsiasi intervento di nuovo impianto o insediamento indipendentemente dalle caratteristiche di zona è necessario seguire le prescrizioni dettate su ogni singola area dalla relazione geologico-tecnica.

#### **Art. 37 – ZONA DA INTERESSE ARCHEOLOGICO DENOMINATA “GROTTE DEI SARACENI”**

La Variante 2009 individua, riconfermandola, sulla cartografia di Piano l'area denominata “Grotte dei Saraceni”, vincolata ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 nella quale è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni, per qualsiasi uso, e gli interventi che modificano il paesaggio, ivi compresi cambi di coltura con modifiche delle tecniche agrarie, devono essere sottoposti a preventive autorizzazioni della Soprintendenza competente.

## **TITOLO QUINTO**

### **NORME PARTICOLARI**

#### **Art. 38 - AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO**

Per tutti i tracciati esistenti e previsti le fasce di rispetto seguono il nastro viario secondo la profondità stabilita nelle presenti norme di attuazione e le indicazioni cartografiche evidenziate nelle tavole di P.R.G.

Per le fasce di rispetto stradale oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a m 250 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e viabilità per la circolazione dei veicoli.

Per quanto riguarda le preesistenze, ove si tratti di edifici ricadenti in area produttiva o agricola, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo. In detti edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi di volumetria o di superficie coperta ad eccezione di quanto previsto al seguente comma e per le aree interne a dissesti idraulici per le quali valgono le disposizioni delle classi IIIa-E1 e IIIa-E2 di cui al successivo art. 45.

E' altresì previsto un modesto ampliamento contenuto nel 20% del volume residenziale esistente; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare secondo quanto disposto dal penultimo comma art. 27 L.R. 56/77.

#### **Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Per le aree soggette a tale vincolo, la cui estensione di m. 150 è riportata nelle tavole del P.R.G. valgono i disposti art. 142 del D. Leg.vo 22/01/2004 n. 42 fino all'approvazione del Piano Paesaggistico previsto dall'art. 156 dello stesso Decreto.

Lungo i corsi d'acqua ricadenti all'interno della CORE ZONE, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Tutela delle Acque (PTA), devono essere previste misure atte alla conservazione delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide. Eventuali interventi devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

#### Vincolo di rispetto cimiteriale

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione di 150 m è evidenziata in cartografia.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in tali aree è esclusa ogni edificazione. Sono consentiti solo interventi a carattere manutentorio, la realizzazione di parcheggi, di aree ecologiche, di parchi pubblici e delle relative attrezzature o di culture arboree industriali.

#### Fasce di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti – zone a destinazione produttiva ed artigianale

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono in edificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- |  |   |     |
|--|---|-----|
| ➤ per gli impianti di depurazione comunale | m | 100 |
| ➤ per le pubbliche discariche              | m | 100 |
| ➤ per opere di presa degli acquedotti      | m | 200 |

E' inoltre necessario il rispetto delle norme di cui al DPR 24/5/88 n. 236 "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della Legge 16/4/87 n. 183".

- |  |   |    |
|--|---|----|
| ➤ per le zone a destinazione produttiva ed artigianale | m | 20 |
|--|---|----|

### Fasce di rispetto delle linee elettriche

Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea sul suolo:

- m 25 per parte per impianti da 50.000 a 380.000 Kw
- m 50 per parte per impianti oltre 380.000 Kw

### **Art. 39 - STRADE, DIMENSIONAMENTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DA OSSERVARE**

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono essere modificate per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come Variante di Piano, a condizione che le modifiche apportate ricadano nelle relative fasce di rispetto indicate dal Piano.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a. strade pedonali e ciclabili, pavimentate e illuminate, larghezza della sede m 2,00 – 4,00;
- b. strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, dotate di piazzole di sosta e manovra, larghezza della sede m 4,00 – 6,00;
- c. strade veicolari al servizio di complessi di maggiore dimensione, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede m 6,00 – 10,00.

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto, riferimento alle tipologie previste dalle Norme Italiane (CNR. B.U. parte IV, Norme Tecniche 28.3.73) .

Per le strade veicolari extraurbane, in relazione alle loro caratteristiche funzionali e dimensionali, le fasce di rispetto, indicate con apposita retinatura nelle tavole di P.R.G., sono state stabilite secondo le norme del D.M. 1404/78 e per quanto variato dai disposti del Nuovo Codice della Strada D.L. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni, nel Regolamento di Attuazione (DPR 495/92 Artt. 26 e 28) e nel DPR 26/04/1993 n. 147 e tutte le relative norme vigenti al momento dell'approvazione del presente P.R.G.

Per le strade vicinali, gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, è fissata una distanza minima di m 10,00.

In riferimento a quanto previsto dal Codice della Strada – Titolo I artt. 3 e 4, la “Delimitazione del Centro Abitato” si intende comprensiva di tutte le aree edificabili esistenti e previste dal Piano, incluse quelle a servizi ( art. 21 LUR).

Si considerano facenti parte del “Centro abitato” gli edifici isolati, non in continuità con i nuclei abitati ma classificati come zone B e C.

Ne consegue che saranno considerate “strade urbane” quelle all’interno della Delimitazione sopra citata e “Strade extra urbane” quelle esterne a detta Delimitazione, con il conseguente calcolo delle relative fasce di rispetto.

Nuove strade, ricadenti nella CORE ZONE, eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m., fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l’inserimento paesaggistico dell’infrastruttura.

E’ prevista una fascia di rispetto della profondità di m 30.00 lungo le strade comunali Moletto-Triville e Moletto-Curella per i tratti ricadenti nella CORE ZONE in quanto tratti di elevato interesse paesaggistico che consentono di leggere e apprezzare il paesaggio circostante. In detta fascia non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti.

Non è altresì consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.



**Art. 40 - NORME GENERALI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO**

Il P.R.G., a tutela dei valori, paesaggistici delle aree collinari e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi e il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione o autorizzazione, debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi, particolari costruttivi ed architettonici ed indicazione dei materiali di finitura), nonché il progetto particolareggiato di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;
- b) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi nuova costruzione, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circo-stante, usando con intelligenza anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali;
- c) le recinzioni a confine potranno essere di altezza non superiore a m 3,00 (da misurarsi dal livello del fondo più alto) e potranno essere realizzate preferibilmente con rete metallica con formazione di siepe sempreverde a foglia caduca; o comunque in muratura cieca.

La costruzione è subordinata al rispetto delle seguenti distanze:

- dai cigli stradali	m	0,50
- dal confine	m	0,00
- da edifici preesistenti	m	1,50

qualora si tratti di muri ciechi, se esistono vincoli di vedute tale distanza deve essere portata a m 3,00, oppure la distanza può rimanere invariata a m 1,50 purché l'altezza del muro di cinta sia ridotta all'altezza del livello inferiore della veduta.

#### **Art. 41 - MURI DI SOSTEGNO**

I muri di sostegno potranno essere realizzati solo in caso di documentata necessità. Di norma dovranno essere preferiti rimodellamenti del terreno mediante la formazione di scarpate in terra di adeguata pendenza inerite e/o piantumate, o in alternativa si potrà ricorrere all'uso di muri cellulari ad inerbamento.

#### **Art. 42 - DEFINIZIONI E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Relativamente alle definizioni ed alle modalità di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi si rimanda a quanto stabilito al Titolo III – dall'art. 13 all'art. 27 bis, del Regolamento Edilizio.

Inoltre, per consentire una corretta applicazione delle presenti Norme, vengono date le seguenti definizioni:

##### **1. Superficie per opere di urbanizzazione primaria: S1**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) - strade a servizio degli insediamenti
- b) - strade pedonali
- c) - spazi di sosta e parcheggi pubblici
- d) - rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell' energia elettrica, del gas, del telefono
- e) - pubblica illuminazione
- f) - spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.

##### **2. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: S2**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) - edifici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, elementari e medie inferiori, ecc.)

- b) - attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.)
- c) - attrezzature collettive religiose
- d) - spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- e) - spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

Indice di utilizzazione territoriale: Ut

La massima superficie utile, Su, espressa in metri quadri, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St espressa in mq/mq.

### 3. Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o previsto nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

### **Art. 43 - DEFINIZIONE E MODALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Per le definizioni e modalità degli interventi si fa riferimento al T.U. n 380/2001, nonché all'Art. 13 della LR 56/77.

### **Art. 44 - REQUISITI DI ABITABILITA'**

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima tra pavimento

e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2,70, mentre nei corridoi, disimpegni e bagni è stabilita in m 2,50.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari a m 2,40.

Si rimanda, per le definizioni delle altezze dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori, ai disposti dell'art. 36 del Regolamento Edilizio.

Si richiamano tutti gli interventi di cui agli artt. 5, 6, 7 e 10 del D.M. 5/7/75. I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari. Si richiamano inoltre i dettami di ordine igienico-sanitario imposti dall'analisi preventiva dell'A.S.L. di competenza.

## Art. 45 – NORME RELATIVE ALLA CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DEL TERRITORIO

### **CLASSE II**

#### 45.1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, sono consentite nuove edificazioni, a patto che gli interventi non incidano negativamente sulle aree limitrofe e non ne condizionino l'edificabilità.

A tal fine ogni intervento deve essere preceduto, ai sensi del D.M. 11/03/88, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione da adottare, gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno in special modo in previsione di tagli di versante e riporti; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto delle opere.

A livello generale si individuano i seguenti contenuti minimali di tali studi:

rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;

studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;

acquisizione dei parametri geotecnici e geomeccanici mediante indagini in situ e in laboratorio;

verifiche di stabilità (determinazione dei fattori di sicurezza delle aree di versante nelle condizioni iniziali e post intervento) e/o di capacità portante dei terreni e del substrato coinvolto;

verifiche di compatibilità dell'opera con le eventuali strutture adiacenti già esistenti;

progettazione (se necessaria) di eventuali interventi migliorativi dell'area (opere di bonifica, opere di sostegno e di consolidamento, drenaggi, adozione di particolari tipologie fondazionali).

## NORME SPECIFICHE

### 45.1.1 - Classe IIa

Settori di crinale o di raccordo al piede dei versanti, caratterizzati da una bassa pericolosità geomorfologica per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M 14/01/2008.

### 45.1.2 - Classe II b

Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica, per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M 14/01/2008.

### 45.1.3 - Classe II c

Settori caratterizzati dalla diffusa presenza di cavità sotterranee di origine antropica (capoluogo) o da scadenti caratteristiche litotecniche del substrato e dei terreni di copertura, che impongono per l'utilizzo specifici approfondimenti di indagine ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M 14/01/2008, finalizzati a caratterizzare l'interazione struttura-terreno e la stabilità del pendio in assenza ed in presenza delle opere.

Per l'area del centro storico, nella quale sussistono potenziali elementi di pericolosità geologica e di rischio connessi alla presenza di cavità sotterranee di origine antropica, il cui sviluppo è solo parzialmente conosciuto, gli interventi sono supportati da una relazione geologica contenente specifiche indagini geognostiche finalizzate alla definizione della non interferenza o assenza di cavità sotterranee od in alternativa, nel caso in cui invece fosse accertata la suddetta interferenza, la definizione di un programma di interventi di consolidamento che conseguano la minimizzazione delle situazioni di rischio.

### 45.1.4 - Classe II d

Settori di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica, che possono tuttavia essere interessati da fenomeni di ristagno o da limitati e modesti allagamenti; l'utilizzo di tali settori a fini urbanistici, richiede che nell'ambito delle indagini di dettaglio, ai sensi del D.M. 11/3/1988 e del D.M 14/01/2008, vengano valutate le problematiche evidenziate e subordinati gli interventi a specifiche prescrizioni e limitazioni sulle caratteristiche costruttive. Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento con occupazione di suolo potranno essere autorizzati sulla base di una positiva "Verifica tecnica" prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI

## **Classe III**

### 45.2 - PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III dove gli elementi configurano una pericolosità da moderata a molto elevata, gli interventi consentiti dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M 14/01/2008, da specifiche indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione da adottare, gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno in special modo in previsione di tagli di versante e riporti; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto delle opere.

### 45.3- NORME SPECIFICHE

#### 45.3.1 - AREE ESTERNE ALLE PERIMETRAZIONI IN DISSESTO (NON EDIFICATE)

##### **45.3.1.1 - Classe III indifferenziata**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che, per la presenza di settori a potenziale pericolosità medio-elevata non differenziati allo stato attuale di approfondimento, da altri a pericolosità minore, sono da considerare globalmente inidonee a nuovi insediamenti. L'individuazione di eventuali settori a bassa pericolosità dovrà essere attuata in seguito ad ulteriori studi di dettaglio, tramite procedura di variante di Piano Regolatore.

In tali aree sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
- la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda;
- un limitato incremento del carico antropico, solo se strettamente legato all'attività agricola.

##### **45.3.1.2 - Classe IIIa1**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici tali da definire una potenziale pericolosità che le rende inidonee a nuovi insediamenti.

In tali aree sono ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
- la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda;
- un limitato incremento del carico antropico, solo se strettamente legato all'attività agricola.

##### **45.3.1.3 - Classe IIIa2**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alla fascia di rispetto di 10 metri della rete idrografica minore (privata) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenere inidonee a nuovi insediamenti .

In tali aree sono ammessi, previa verifica di compatibilità idraulica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle N.d.A del PAI che escluda incrementi del rischio e interferenze con i settori limitrofi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico-funzionale, senza aumento di superficie o volume), di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A;
- la realizzazione di recinzioni di tipo discontinuo (aperte).

#### 45.3.2 - AREE INTERESSATE DA DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA (NON EDIFICATE)

##### **45.3.2.1 - Classe IIIa-E1 (Pericolosità molto elevata – EeA)**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume), di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo.

In tali settori non sono consentiti interventi che comportino modifiche altimetriche del piano campagna e la realizzazione di locali interrati.

In applicazione all'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

##### **45.3.2.2 - Classe IIIa-E2 (Pericolosità elevata – EbA)**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale.

In tali settori non sono consentiti interventi che comportino modifiche altimetriche del piano campagna e la realizzazione di locali interrati.

In applicazione all'art. 9, comma n. 5 e 6, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

### 45.3.3 - AREE INTERESSATE DA DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA (EDIFICATE)

#### **45.3.3.1 - Classe IIIb2 (ambiti fondovalle)**

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di tipo torrentizio, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In tali aree in assenza delle opere, sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui alla classe del dissesto interferente. A seguito della realizzazione delle opere e alla conseguita minimizzazione del rischio, sulla base della procedure di cui al punto 10.3.5, potrà essere ammessa la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.



#### 45.3.4 - AREE INTERESSATE DA FRANE (NON EDIFICATE)

##### 45.3.4.1 - **Classe IIIa-F1**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da frane attive con pericolosità molto elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume);
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo.

In applicazione all'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

##### 45.3.4.2 - **Classe IIIa-F2**

Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che possono essere interessate da frane quiescenti con pericolosità elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti. Per gli edifici esistenti sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con adeguamento igienico funzionale, ma senza incremento di superficie o di volume), di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo;

In applicazione all'art. 9, comma n. 2 e 3, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono inoltre consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione

può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

#### 45.3.4.3 - Classe IIIb2 (ambiti versante)

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di dissesto di versante, nelle quali sono pertanto necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In tali aree in assenza delle opere, sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui alla classe del dissesto interferente. A seguito della realizzazione delle opere e alla conseguita minimizzazione del rischio, sulla base della procedure di cui al punto 10.3.5, potrà essere ammessa la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti .

#### 45.3.5 - PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASETTO TERRITORIALE E LA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO NELLE CLASSI IIIB

**Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP.**

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale formalizzare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

**SCHEDA INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE PER LE AREE RICADENTI  
NELLE CLASSI III B**

Area / località	Classe	Tipologia dissesto o problematica	Interventi di Riassetto indicativi	Estremi Interventi già avviati
<b>A</b> Fornace	III b2 fondovalle	Area potenzialmente inondabile per effetto del T. Rotaldo (Eea).	Realizzazione canale scolmatore (1) ed ampliamento sezione attraversamento strada provinciale (2)	(1) In fase di completamento (permesso di costruire n. 18 del 28/10/2007; variante permesso di costruire n. 10 28/06/2008)
<b>B</b> Fornace	III b2 fondovalle	Area potenzialmente inondabile per effetto del T. Rotaldo e/o del rio di Ottiglio (Eba)	Realizzazione canale scolmatore (1) ed ampliamento sezione attraversamento strada provinciale sul rio di Ottiglio(3).	(1) In fase di completamento (permesso di costruire n. 18 del 28/10/2007; variante permesso di costruire n. 10 28/06/2008)
<b>C</b> Rio di Ottiglio Area artigianale	III b2 Fondovalle	Area potenzialmente inondabile per effetto della rete idrografica minore con sezioni di intubamento insufficienti	Ampliamento della sezione del tratto tombinato eventualmente attraverso il ripristino a canali a cielo aperto	
<b>D</b> Rio Bruna concentrico	III b2 Fondovalle	Area potenzialmente inondabile per effetto della rete idrografica minore con sezioni di intubamento insufficienti	Ampliamento della sezione del tratto tombinato eventualmente attraverso il ripristino a canali a cielo aperto	
<b>E</b> Ex poligono militare	III b2 versante	Area attigua ad un colamento lento attivo.	Indagine geognostica di dettaglio. Monitoraggi finalizzati alla definizione delle delimitazioni e dell'attività del dissesto. Eventuali consolidamenti tramite drenaggi	
<b>F</b> Ex poligono militare	III b2 versante	Area interessata da un colamento lento attivo.	Indagine geognostica di dettaglio. Monitoraggi finalizzati alla definizione delle delimitazioni e dell'attività del dissesto. Eventuali consolidamenti tramite drenaggi	
<b>G</b> Spinosa Bassa.	III b2 versante	Area attigua ad uno scivolamento rotazionale quiescente.	Indagine geognostica di dettaglio. Monitoraggi finalizzati alla definizione delle delimitazioni e dell'attività del dissesto. Eventuali consolidamenti tramite drenaggi	

#### 45.3.6 - FASCE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904;
- per i corsi d'acqua, di proprietà pubblica, non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua privati, a titolo cautelativo, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso.

#### 45.3.7 - SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

- Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

#### 45.4 – SCHEDE MONOGRAFICHE NUOVE AREE

In adempimento all'art. 14 della L.R. 56/77 viene redatta una relazione geologico-tecnica sulle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza.

L'indagine è stata redatta secondo i criteri e gli indirizzi regionali derivanti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996, n. 7/LAP ("Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici") e dalla successiva Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, nonché della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 18 luglio 1996, n. 16/URE, che disciplina le procedure, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici richiesti per l'approvazione degli strumenti urbanistici.

Delle singole aree vengono descritte l'ubicazione, le caratteristiche geomorfologiche, la caratterizzazione geologico-tecnica, le norme e le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi, nonché le modalità esecutive d'intervento; per ogni ambito contenente le aree di variante (di completamento e di espansione, confermate o di nuovo inserimento) è stata redatta una tavola planimetrica sulla quale sono state riportate le delimitazioni della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della propensione all'utilizzazione urbanistica su base catastale alla scala 1:2.500/1:5.000.

Gli ambiti individuati sono i seguenti:

Ambito Ottiglio Nord: Tavola A

Ambito Ottiglio Sud: Tavola B

Ambito a sud di C.ne Avalle: Tavola C

Ambito Moletto/Prera: Tavola D

La presente relazione, a seguito di recepimento di alcune delle osservazioni presentate, contiene le seguenti modifiche rispetto alla versione dell'Aprile 2009:

- è stata eliminata la scheda dell'area n. 2 (artigianale) e la relativa delimitazione cartografica in tavola A;
- è stato attribuito il codice n. 2 all'area PEC Moletto precedentemente denominata "area n. 11"; la stessa è stata ingrandita nel suo settore nord-orientale;
- è stata ampliata verso est, l'area n. 7;
- sono state prodotte ex-novo le schede normative per le nuove aree residenziali n. 11, n. 12 (tavola A) e n. 19 (tavola D);
- a seguito della definitiva entrata in vigore nel luglio 2009, del DM 14/01/2008 (Norme Tecniche sulle Costruzioni), sono state adeguate le prescrizioni alla suddetta normativa, eliminando i riferimenti al DM 11/3/1988.

Codice area: **1**

Tipologia urbanistica: **residenziale di completamento e nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIb**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area 1, ubicata presso la parte sud-orientale dell'abitato di Ottiglio, è posta in corrispondenza al fondovalle del "Rio di Ottiglio", a circa 30 metri dalla sponda sinistra del corso d'acqua. Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, l'area in esame ricade interamente in classe IIb.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area sono costituiti da depositi alluvionali a granulometria variabile da limoso-argillosa a sabbioso-ghiaiosa con spessori inferiori a 10 metri.

Tali depositi superficiali sono sede di una falda idrica a superficie libera, direttamente connessa con il reticolo idrografico superficiale. Il livello medio della falda freatica si trova posizionato ad una profondità variabile tra 2 e 4 metri dal piano campagna.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIb:** settori di fondovalle potenzialmente allagabili per fenomeni di ristagno caratterizzati da bassa energia e limitate altezze idrometriche.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- la possibilità di interferenza tra opere in progetto e livello della falda freatica.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 1 ricade nella classe di pericolosità IIb ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato, legato a possibili fenomeni di ristagno di acque meteoriche.

L'utilizzo di tali settori a fini urbanistici, conseguentemente alle indagini di dettaglio ai sensi del D.M. 14/01/2008, è subordinato all'eventuale ricorso a specifiche tipologie costruttive (edifici su rilevato, assenza di locali interrati).

Codice area: 2

Tipologia urbanistica: **area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo per attività ricreative e turistico-ricettive**

Classe di pericolosità: **IIa, IIb, IIIa1, IIIa2**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

Il sito in esame è posizionato sull'ampia area dell'ex cava Moletto, tra la frazione omonima e l'abitato di Prera; dal punto di vista geomorfologico, esso si trova in corrispondenza ad un settore fortemente modificato dall'attività antropica con settori di versante, di crinale e scarpate. L'area 2 ricade in parte nelle classi di pericolosità geomorfologica IIa e IIb ed in parte in classe IIIa1; all'estremità meridionale l'area è interessata dalla fascia di classe IIIa2 del rio.

### **Caratterizzazione geologico - tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area sono costituiti da nord verso sud dalle seguenti formazioni:

- marne siltose brune, grigiastre o biancastre con frattura concoide (Formazione di Antognola);
- calcareniti a foraminiferi planctonici e glauconia con diffusi livelli rodolitici (concrezioni algali); locali livelli cineritici (Pietra da Cantoni)
- Calcareniti giallastre con intercalazioni marnose (Areniti di Tonengo).

Dal punto di vista geologico-tecnico, questi terreni si classificano come rocce litoidi pseudo coerenti ad elevata resistenza ed eccellenti caratteristiche litotecniche, con coltri superficiali a granulometria limoso - sabbiosa spesse da 0,50 m a 2,00 m.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa/IIb:** settori di versante o settori di raccordo al fondo valle caratterizzati da situazioni geologico - geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

**Classe IIIa1:** Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici tali da definire una potenziale pericolosità che le rende inidonee a nuovi insediamenti.

**Classe IIIa2:** Porzioni di territorio inedificate o con edifici isolati interne alla fascia di rispetto di 10 metri della rete idrografica minore (privata) che, per effetto di una generica pericolosità potenziale, sono cautelativamente da ritenere inidonee a nuovi insediamenti .

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 2, ricadente in un settore a pericolosità geomorfologica variabile da bassa/ moderata (classe IIa/Ib) ad elevata (classi III s.l.).

In tali aree dovrà comunque essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;

- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;

Tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

I settori ricadenti in classe IIIa1 e IIIa2 sono ad **inedificabilità assoluta**.

Codice area: **3**

Tipologia urbanistica: **residenziale di completamento e nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area 3, ubicata in corrispondenza al settore settentrionale dell'abitato di Ottiglio, è posta sulla parte mediana di un versante con esposizione sud-orientale caratterizzato da acclività media (10° – 20°).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, tale area ricade interamente all'interno della classe IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area sono costituiti dalle alternanze regolari di argille marnose verdi e sabbie ad elementi serpentinosi appartenenti alla Formazione di Cardona (Oligocene inferiore).

Dal punto di vista geologico-tecnico, tali materiali sono classificabili come alternanze di rocce litoidi pseudocoerenti a consistenza e grado di cementazione variabile, granulometria da fine a media e diffusa fratturazione; le coltri superficiali presentano granulometria sabbioso-limosa e spessori compresi tra 1,00 m e 2,50 m.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008”

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 3 ricade nella classe di pericolosità IIa ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato.

In tale area dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti;



queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;

- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
- tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: **4**

Tipologia urbanistica: **residenziale di completamento e nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area 4, ubicata in corrispondenza al settore settentrionale dell'abitato di Ottiglio, è collocata nella parte inferiore di un impluvio secondario, al piede di un versante caratterizzato da esposizione verso nord-ovest e da pendenze da deboli a molto deboli ( $5^{\circ}$  –  $10^{\circ}$ ).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, tale area ricade interamente all'interno della classe IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area sono costituiti dalle alternanze regolari di argille marnose verdi e sabbie ad elementi serpentinosi appartenenti alla Formazione di Cardona (Oligocene inferiore).

Dal punto di vista geologico-tecnico, tali materiali sono classificabili come alternanze di rocce litoidi pseudocoerenti a consistenza e grado di cementazione variabile, granulometria da fine a media e diffusa fratturazione; le coltri superficiali presentano granulometria sabbioso-limosa e spessori compresi tra 1,00 m e 2,50 m.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008”

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 4 ricade nella classe di pericolosità IIa ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato.

In tale area dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;

- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
- tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: **5**

Tipologia urbanistica: **residenziale di completamento e nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area 5, ubicata in corrispondenza al settore settentrionale dell'abitato di Ottiglio, è posta sulla parte sommitale di un versante esposto ad est che presenta acclività variabile da molto debole a debole (0° - 10°).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, tale area ricade interamente all'interno della classe IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area sono costituiti dalle alternanze regolari di argille marnose verdi e sabbie ad elementi serpentinosi appartenenti alla Formazione di Cardona (Oligocene inferiore).

Dal punto di vista geologico-tecnico, tali materiali sono classificabili come alternanze di rocce litoidi pseudocoerenti a consistenza e grado di cementazione variabile, granulometria da fine a media e diffusa fratturazione; le coltri superficiali presentano granulometria sabbioso-limosa e spessori compresi tra 1,00 m e 2,50 m.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008”

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 5 ricade nella classe di pericolosità IIa ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato.

In tale area dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;
- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
- tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: 6

Tipologia urbanistica: **residenziale di completamento e nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

Il sito in esame è posizionato in corrispondenza all'abitato di Prera, un km ad est di Ottiglio; dal punto di vista geomorfologico, esso si trova in corrispondenza ad un settore di versante avente esposizione verso sud e pendenze variabili da 10° a 15°.

L'area 6 ricade interamente in classe di pericolosità geomorfologica IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area sono costituiti dalle calcareniti e calciruditi massive, dalle marne calcaree biancastre e dalle intercalazioni di marne silicizzate a frattura scheggiata facenti parte della Formazione delle Calcareniti di Tonengo.

Dal punto di vista geologico-tecnico, questi terreni si classificano come rocce litoidi pseudocoerenti ad elevata resistenza ed eccellenti caratteristiche litotecniche, con coltri superficiali a granulometria limoso-sabbiosa spesse da 0,50 m a 2,00 m.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operati-terreni della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 6, ricadente in un settore a pericolosità geomorfologica variabile da basso a moderato (classe IIa). In tali aree dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;

- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;  
Tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: 7

Tipologia urbanistica: **residenziale di nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area in esame, ubicata immediatamente a nord-est dell'abitato di Ottiglio, insiste su un settore di versante in zona di crinale caratterizzato da pendenze variabili da molto deboli a medie ( $0^\circ - 15^\circ$ ) e da esposizione verso sud.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, tale area ricade all'interno della classe IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area, appartenenti alla Formazione di Cardona, sono costituiti da conglomerati a matrice arenaceo-pelitica ad elementi granitici, ofiolitici, scistoso-carbonatici, filladici e carbonatico-selciferi; arenarie microconglomeratiche e microconglomerati con laminazione parallela mal definita; arenarie e sabbie grossolane giallastre in strati decimetrici, alternate a peliti grigio-verdastre con strutture di bioturbazione (Oligocene inferiore).

Dal punto di vista geologico-tecnico questi terreni sono classificabili come rocce litoidi pseudocoerenti a buona consistenza caratterizzate dalla presenza di coltri superficiali a granulometria sabbioso-limosa di spessore compreso tra 0,50 m e 1,50 m, localmente con caratteristiche litotecniche scadenti.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
  
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 7 ricade nella classe di pericolosità IIa ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato.



In tale area dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;
- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
- tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: **9**

Tipologia urbanistica: **area per installazione di antenne per telecomunicazioni**

Classe di pericolosità: **IIC**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area in esame, ubicata sul crinale a sud-est dell'abitato di c.ne A valle, è caratterizzata da pendenze variabili da nulle a deboli ( $0^\circ - 8^\circ$ ).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, tale area ricade all'interno della classe IIC.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area, appartenenti alla Complesso Caotico della Valle Versa, sono costituiti da argille e marne argillose con locali intercalazioni di blocchi gessosi (Messiniano).

Dal punto di vista geologico-tecnico questi terreni sono classificabili come terreni coesivi a scadenti caratteristiche di resistenza al taglio e mediocre consistenza caratterizzate dalla presenza di coltri superficiali a granulometria limoso-argillosa di spessore compreso tra 0,50 m e 1,50 m, con caratteristiche litotecniche scadenti.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIC:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali, per la presenza di scadenti caratteristiche litotecniche del substrato e dei terreni di copertura, si impongono per l'utilizzo specifici approfondimenti di indagine ai sensi del D.M. 14/01/2008, finalizzati a caratterizzare l'interazione struttura-terreno e la stabilità del pendio in assenza ed in presenza delle opere.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 9 ricade nella classe di pericolosità IIC ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato.

La realizzazione di nuove costruzioni risulterà vincolata alla realizzazione opere di regimazione delle acque meteoriche. In tale area dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazze, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;
- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
- tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: **11**

Tipologia urbanistica: **residenziale di completamento e nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area, ubicata in corrispondenza al settore settentrionale dell'abitato di Ottiglio, è posta sulla parte mediana di un versante con esposizione sud-orientale caratterizzato da acclività media (10° – 20°).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, tale area ricade all'interno della classe IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area, appartenenti alla Formazione di Cardona, sono costituiti da conglomerati a matrice arenaceo-pelitica ad elementi granitici, ofiolitici, scistoso-carbonatici, filladici e carbonatico-selciferi; arenarie microconglomeratiche e microconglomerati con laminazione parallela mal definita; arenarie e sabbie grossolane giallastre in strati decimetrici, alternate a peliti grigio-verdastre con strutture di bioturbazione (Oligocene inferiore).

Dal punto di vista geologico-tecnico questi terreni sono classificabili come rocce litoidi pseudocoerenti a buona consistenza caratterizzate dalla presenza di coltri superficiali a granulometria sabbioso-limosa di spessore compreso tra 0,50 m e 1,50 m, localmente con caratteristiche litotecniche scadenti.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
  
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 11 ricade nella classe di pericolosità IIa ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato.

In tale area dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;
- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
- tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: **12**

Tipologia urbanistica: **residenziale di completamento e nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

L'area in esame, ubicata a est dell'abitato di Ottiglio, insiste su un settore di versante caratterizzato da pendenze variabili da deboli a medie (5° – 15°) e da esposizione verso ovest.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, tale area ricade all'interno della classe IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area, appartenenti alla Formazione di Cardona, sono costituiti da conglomerati a matrice arenaceo-pelitica ad elementi granitici, ofiolitici, scistoso-carbonatici, filladici e carbonatico-selciferi; arenarie microconglomeratiche e microconglomerati con laminazione parallela mal definita; arenarie e sabbie grossolane giallastre in strati decimetrici, alternate a peliti grigio-verdastre con strutture di bioturbazione (Oligocene inferiore).

Dal punto di vista geologico-tecnico questi terreni sono classificabili come rocce litoidi pseudocoerenti a buona consistenza caratterizzate dalla presenza di coltri superficiali a granulometria sabbioso-limosa di spessore compreso tra 0,50 m e 1,50 m, localmente con caratteristiche litotecniche scadenti.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

L'area 12 ricade nella classe di pericolosità IIa ed è pertanto caratterizzata da rischio geomorfologico variabile da basso a moderato.

In tale area dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;

- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
- tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

Codice area: **19**

Tipologia urbanistica: **residenziale di nuovo impianto**

Classe di pericolosità: **IIa**

### **Ubicazione e caratteristiche geomorfologiche**

Il sito in esame è posizionato a nord-est dell'abitato di Pelucchini; dal punto di vista geomorfologico, esso si trova in corrispondenza ad un settore di versante avente esposizione verso sud-est e pendenze variabili da 10° a 20°.

L'area 19 ricade nella classe di pericolosità geomorfologica IIa.

### **Caratterizzazione geologico-tecnica**

I terreni che caratterizzano l'area sono costituiti dalle calcareniti e calciruditi massive, dalle marne calcaree biancastre e dalle intercalazioni di marne silicizzate a frattura scheggiata facenti parte della Formazione delle Calcareniti di Tonengo.

Dal punto di vista geologico-tecnico, questi terreni si classificano come rocce litoidi pseudocoerenti ad elevata resistenza ed eccellenti caratteristiche litotecniche, con coltri superficiali a granulometria limoso-sabbiosa spesse da 0,50 m a 2,00 m.

### **Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi**

**Classe IIa:** settori di versante caratterizzati da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità per i quali risultano comunque necessari approfondimenti di indagine puntuali ai sensi del D.M. 14/01/2008.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi configurano una pericolosità da bassa a moderata derivante da uno o più fattori penalizzanti, le nuove costruzioni, dovranno garantire di non incidere negativamente sulle aree limitrofe, né di condizionarne l'edificabilità.

A tal fine gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere preceduti, ai sensi del D.M. 14/01/2008, da specifici studi geologici e geotecnici finalizzati a definire le tipologie di fondazione da adottare; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto geotecnico delle opere di fondazione.

In particolare le indagini geognostiche e geotecniche, programmate in modo da caratterizzare il volume significativo di sottosuolo di ogni singola opera, saranno finalizzate a definire il modello geologico e geotecnico del sito di intervento, indispensabile a produrre la progettazione geotecnica delle opere di fondazione.

La relazione geologica e la relazione geotecnica, redatte ai sensi del D.M. 14/01/2008 e facenti parte degli elaborati progettuali, dovranno prevedere:

- la valutazione della pericolosità geologica dell'area di intervento;
- la caratterizzazione geologico-tecnica e geotecnica dei terreni di fondazione;
- per gli interventi in ambito di versante, una verifica di stabilità globale dell'insieme operaterrani della configurazione di progetto.

### **Modalità esecutive d'intervento**

Nell'area 19 ricadente nella classe a pericolosità geomorfologica da bassa a moderata (classe IIa), dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- sarà necessario realizzare opere di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento, delle acque provenienti da superfici impermeabilizzate (piazzali, cortili) e di quelle provenienti dai tetti; queste opere dovranno garantire il recapito di tali apporti alla rete idrografica naturale, impedendone la concentrazione e l'infiltrazione nei terreni superficiali;
- la realizzazione di scarpate dovrà prevedere l'immediata rinaturalizzazione delle stesse;
-



- Tutti gli interventi dovranno comunque prevedere sistemi di drenaggio delle acque di infiltrazione, in particolare per quanto riguarda eventuali muri di sostegno.

**Art. 46 – PERIODO TRANSITORIO**

Dalla data di adozione della Variante 2008 al PRG del Comune di Ottiglio si applicano le misure di salvaguardia previste dalla Legge 03/11/1952 n. 1902 e ai sensi della LR. "Tutela ed uso del suolo" (56/77 e s.m.i.).

Fatto salvo quanto espressamente indicate nella LR. 56/50 l'adozione del Progetto Preliminare della Variante non comporta l'adozione della salvaguardia.

Gli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse potranno essere realizzati anche in deroga alle presenti Norme, previo espletamento delle procedure previste dall'art. 16 Legge 06/08/1976 n. 765.-

Ottiglio, lì

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile Procedimento

Il Progettista

(Visconti ing. Marco)

## INDICE

### TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto del P.R.G. comunale e della Variante Strutturale 2009	pag	1
Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.	“	4

### TITOLO SECONDO - NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Art. 3 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.	“	7
Art. 4 - Programmi di attuazione	“	8
Art. 5 - Concessione e autorizzazione – Titolo autorizzativo	“	9
Art. 6 - Concessione gratuita Titolo autorizzativo	“	10
Art. 7 - Concessione autorizzazione ad edificare soggetta a regime speciale	“	10
Art. 8 - Commissione edilizia-attribuzioni - composizioni-durata in carica.	“	11
Art. 9 - Condizioni per il rilascio di concessioni. dei titoli autorizzativi	“	11
Art. 10 - Termini di decadenza della concessione dei titoli autorizzativi	“	12
Art. 11 - Licenza d'uso certificato di agibilità	“	12
Art. 12 - Utilizzazione delle aree edificabili	“	12
Art. 13 - Trascrizioni in mappa	“	13
Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	“	13
Art. 15 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	“	15

### TITOLO TERZO - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. 16 - Classi di destinazione	“	16
Art. 17 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	“	17
Cabine ENEL - telefoniche ed impianti tecnologici	“	18
Art. 18 - Complessi soggetti a tutela ambientale	“	18

### TITOLO QUARTO - MODALITA' D'INTERVENTO

Art. 19 - Aree destinate ad usi residenziali.	“	20
Art. 20 - AREE ED EDIFICI DI TIPO A	“	21
A1 – edifici e complessi di specifico interesse storico, artistico e/o documentario	“	21
A2 - edifici e parti di tessuto prive d'intrinseco interesse	“	22
Art. 21 - Vincoli e norme particolari	“	23
Art. 22 - Aree ed edifici di tipo B1	“	25
Art. 23 - Aree ed edifici di tipo B2	“	26
Art. 24 - Aree ed edifici di tipo B3	“	27
Vincoli e norme particolari	“	28
24.1 – Edificio agricolo in Fraz. Moletto	“	29
Art. 25 - Aree ad uso parcheggio privato nella frazione Moletto	“	30

Art. 26 - Aree marginali e intercluse non edificabili	pag 30
Art. 27 - Aree di nuovo impianto o di completamento	
27.1 - Zone C1 - di nuovo impianto	“ 31
27.2 - Zone C2 - di completamento	“ 32
Art. 28 - Recupero area denominata “Cave di Moieto”	“ 34
28.1 - Residenza a carattere estensivo.	“ 35
28.2. - “Impianto a verde sportivo privato e Club House” e “Impianto termale-SPA Fonte Curella”	“ 36
Prescrizioni valide per entrambe le destinazioni	“ 40
Art. 28 bis - Aree destinate ad impianti produttivi	“ 45
Aree produttive di riordino	“ 46
Prescrizioni generali	“ 46
Art. 28.ter - Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio	“ 49
Art. 29 - Aree per attività estrattive	“ 56
Art. 30 - Aree destinate ad uso agricolo	“ 56
Art. 31 bis - E* Aree in zona agricola con destinazioni diverse	“ 61
Art. 32 - Edifici a destinazione turistica	“ 62
Art. 33 - Aree attrezzate per lo svago	“ 62
2) Aree a verde attrezzato	“ 61
3) Aree sportive	“ 61
Art. 34 - Aree di salvaguardia ambientale	“ 63
1. - Sentiero ecologico	“ 63
2. - Tutela dell'ecologia vegetale	“ 63
3. - Tutela delle aree boscate	“ 64
4. - Tutela dei vigneti D.O.C.	“ 64
Art. 35 - Aree di bellezza panoramica	“ 65
Art. 36 - Caratteristiche delle zone soggette a vincolo idrogeologico	“ 67
Art. 37 - Zona da interesse archeologico denominata Grotte dei Saraceni	“ 67
 <b>TITOLO QUINTO - NORME PARTICOLARI</b>	
Art. 38 - Aree per fasce e zone di rispetto	“ 68
Art. 39 - Strade, dimensionamento e relative fasce di rispetto, distanze da osservare	“ 70
Art. 40 - Norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio	“ 72
Art. 41 - Muri di sostegno	“ 73
Art. 42 - Definizioni e modalità di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi	“ 73
Art. 43 - Definizione e modalità degli interventi edilizi	“ 74
Art. 44 - Requisiti di abitabilità	“ 74
Art. 45 - Norme relative alla classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio	“ 75
Art. 46 - Periodo transitorio	“ 104