



COMUNE DI STAZZANO

Comunità Montana Terre del Giarolo
(già C.M. delle Valli Borbera e Spinti)
Provincia di Alessandria
Regione Piemonte

P.R.G. 2009

VARIANTE STRUTTURALE NON GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE DI COMUNITA' MONTANA PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI STAZZANO

L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. - artt. 31bis e 31ter
L.R. 26.01.2007 n. 1 - art. 1 comma 3

Documento Programmatico adottato con D.C.C. n. 16 del 08.05.2007
Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 9 del 20.04.2009 e n.48 del 02.12.2009 (modif. ed integraz.)

PROGETTO DEFINITIVO

Progettista

Arch. Mauro Porta - Novi Ligure

Elaborati geologico-tecnici

Geologo Dott. Enrico Parodi - Stazzano

NORME DI ATTUAZIONE

**ALLEGATI:
QUADRI SINOTTICI**

approvazione P.D.

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

.....

QUADRI SINOTTICI - Q1
AREE DI COMPLETAMENTO - C
AREE DI TRASFORMAZIONE - C'

Nota esplicativa

I Quadri Sinottici, allegati quale parte integrante le Norme di Attuazione, stabiliscono i parametri di intervento da osservare per la trasformazione di ogni singola area, con le seguenti precisazioni:

- ◆ le superfici fondiarie e territoriali indicate possono subire adeguamenti di limitata entità in sede applicativa, in funzione della documentata misurazione catastale o di rilievo (art. 2 N.d.A.); la volumetria assegnata e la conseguente quota di standards urbanistici (ove richiesti) non possono in ogni caso essere variate
- ◆ gli sviluppi grafici allegati alle schede delle principali aree si intendono elaborati illustrativi dei contenuti (prescrittivi) delle schede stesse: fermi restando pertanto definizioni e vincoli di cui alle tavole di azionamento del P.R.G., le definizioni grafiche allegate alle schede potranno essere modificate e precisate in sede attuativa, esclusivamente in sede di strumento urbanistico esecutivo ove le modifiche risultino relative alla tipologia e principali caratteristiche della viabilità pubblica o relative alla individuazione degli ambiti di reperimento delle aree da cedere per standards urbanistici
- ◆ per quanto concerne il rispetto di parametri urbanistici e edilizi, distanze minime, interventi di urbanizzazione, nonché dei vincoli territoriali di cui al Capo VIII delle N.d.A. (ivi comprese limitazioni o preclusioni all'utilizzazione urbanistica in relazione alle Classi di idoneità geomorfologica dei suoli), si fa riferimento alla cartografia di P.R.G. alle diverse scale ed ai disposti delle N.d.A., salvo le puntuali prescrizioni contenute per singola scheda
- ◆ le prescrizioni geologico – tecniche indicate in sintesi fanno riferimento alle Schede della Relazione Geologico Tecnica, alla quale si rinvia espressamente per migliore esplicitazione dei contenuti e procedure.

LEGENDA



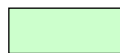
Delimitazione superficie territoriale



Superficie fondiaria



Aree da cedere per viabilità pubblica



Ambito di reperimento delle aree da cedere per standards in loco



Aree per standards attuate

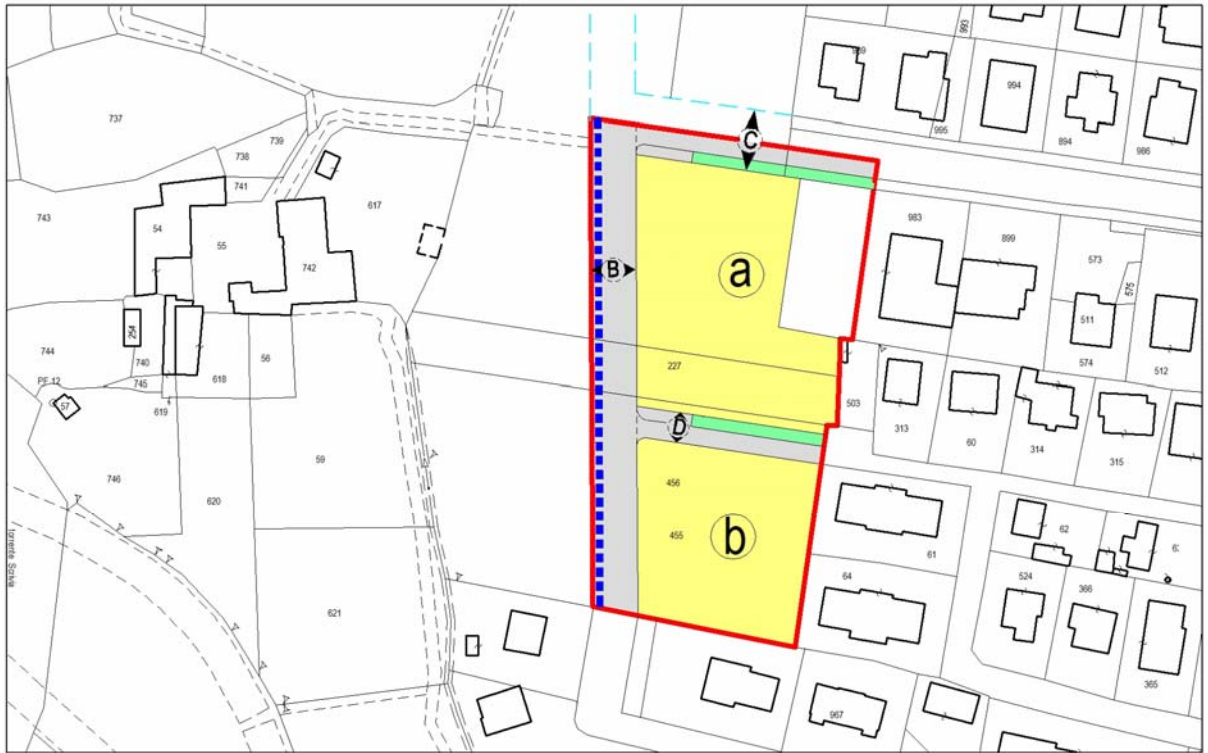


Sedimi stradali da attrezzare con pista ciclabile



Tipologia e principali caratteristiche dei sedimi stradali (rif. Abaco allegato)

Nota: nei testi sono evidenziate in grassetto le modifiche ed integrazioni introdotte con la Variante strutturale non generale (P.R.G. 2009); sono omesse le indicazioni di parti stralciate, non più utili per la regolamentazione degli interventi

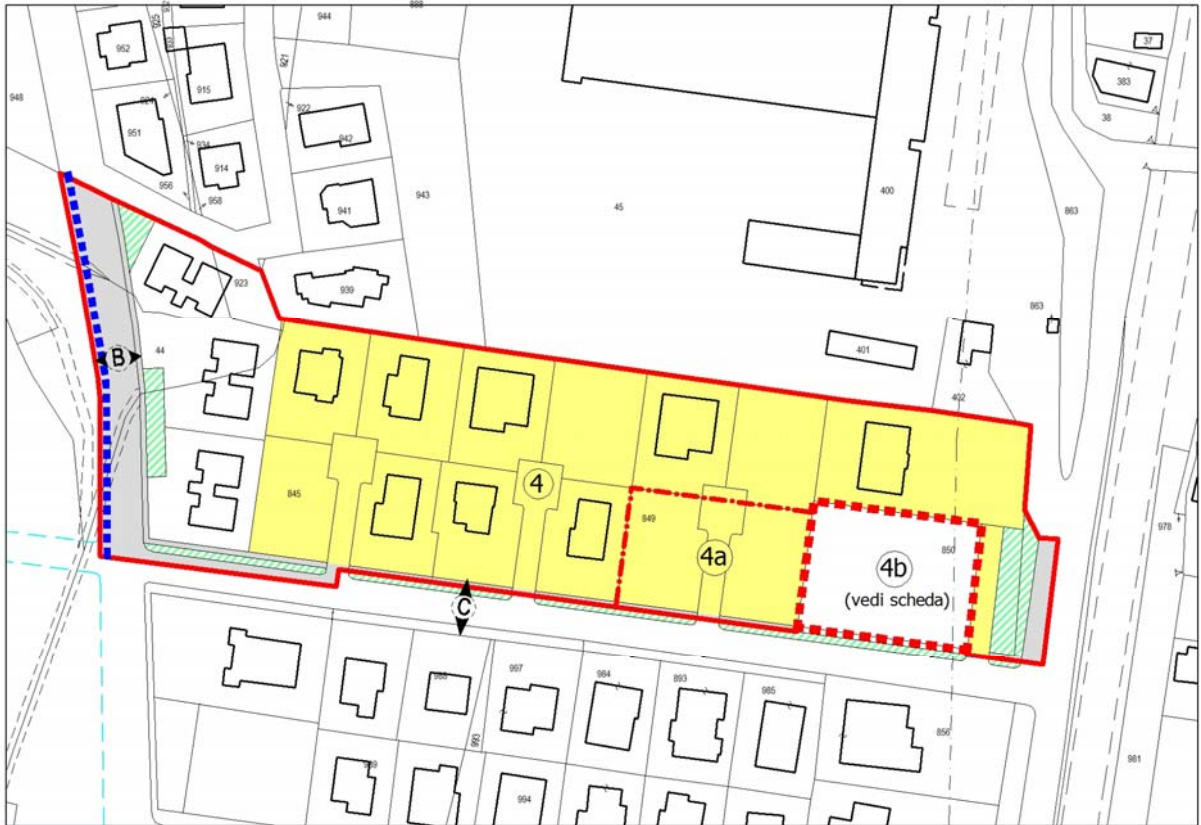


N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
1.a/b	5.850	7.500	0,3	2.083,50
■	s.t.= mq. 8.425 di cui:	mq. 420 per standards in loco ($p = mq. 210 + vz = mq. 210$) mq. 2.155 per viabilità pubblica		
■	Standards da reperire :	mq. 1.663,50		
■	Nota :	parte di area 1.a (mq. 1.300) è sta frazionata e ceduta a terzi, senza diritti edificatori		
■	Prescrizioni urbanistiche:			
	attuazione:	P.d.C. Convenzionato (Convenzione stipulata il 15.01.2008)		
	viabilità:	ovest ml. 12 - sud 1.a ml. 8 min. - nord 1.a ml.12 min. (quota) <ul style="list-style-type: none"> ■ interventi edilizi subordinati all'attuazione della viabilità di zona, completa di urbanizzazioni primarie, e della nuova viabilità di scorrimento prevista ad ovest (completata da pista ciclabile) ■ la sezione carrabile della viabilità di zona a nord area 1.a dovrà risultare in allineamento e di larghezza pari a quella 		
	standards in loco:	in fregio viabilità pubblica di zona		
■	Nota urbanistico/geologica:	Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008		
	I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente.			
■	STATO DI ATTUAZIONE AREA:			
	volumetria assegnata in PRG vigente: mc. 4.500			
	nuova vol. assegnata in variante : mc. 3.000			

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
2	AREA ATTUATA			



N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
3	2.570	2.600	0,3	722,25
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 4.000 di cui: mq. 145 per standards in loco ($p=mq. 72,50+vz= mq. 72,50$) mq. 1.325 per viabilità pubblica ■ Standards da reperire : mq. 577,25 ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. Convenzionato (Convenzione stipulata il 15.01.2008) viabilità: nord ml. 12 minimo (quota) - ovest ml. 12 - sud ml. 12 minimo (quota) <ul style="list-style-type: none"> ■ interventi edilizi subordinati all'attuazione della viabilità di zona, completa di urbanizzazioni primarie, e della nuova viabilità di scorrimento prevista ad ovest (completata da pista ciclabile) ■ la sezione carrabile della viabilità di zona a nord e sud dell'area dovrà risultare in allineamento e di larghezza pari a quella già realizzata o prevista standards in loco: in fregio viabilità pubblica di zona ■ Nota urbanistico / geologica: Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente. 				
<ul style="list-style-type: none"> ■ STATO DI ATTUAZIONE AREA: volumetria assegnata in PRG vigente: mc. 1.600 vol. aggiuntiva prevista in variante: mc. 1.000 				



Superficie territoriale perimetrata in P.E.C. comprensiva di aree cedute per viabilità pubblica e standards in loco



Lotto stralciato da P.E.C.

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
4/4a	14.190 c.a.	(4) 10.800 (4a) 1.500	0,3	3.416,75 (attuati mq. 2.516)
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 17.474 di cui: mq. 684 per standards in loco ($p= \text{mq. } 342 + v_z = \text{mq. } 342$) mq. 2.600 per viabilità pubblica ■ Standards da reperire : mq. 900,75 ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: Piano Esecutivo Convenzionato (Convenzione stipulata il 4.11.2005) viabilità: ovest ml. 12 - sud ml. 12 minimo (quota) - est mq. 300 c.a. <ul style="list-style-type: none"> ■ interventi edilizi subordinati all'attuazione della viabilità di zona, completa di urbanizzazioni primarie e della nuova viabilità di scorrimento prevista ad ovest (completata da pista ciclabile) ■ la sezione carrabile della viabilità di zona a sud dell'area dovrà risultare in allineamento e di larghezza pari a quella già realizzata o prevista standards in loco: in fregio viabilità pubblica di zona ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 Settore nord-ovest dell'area, a ridosso impluvio: riempimento previa adeguata preparazione del fondo, con drenaggi e sistemazioni del riporto con tecniche che consentano elevato grado di compattazione; consolidamento antierosione della scarpata di nuova formazione e verifica di stabilità del riempimento; corretta regimazione acque superficiali con mantenimento del reticolo idrografico superficiale 				

Segue →

■ **Nota urbanistico / geologica:**

I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente.

■ **STATO DI ATTUAZIONE AREA:**

<i>s.t. prevista in PRG vigente:</i>	<i>mq. 19.000</i>
<i>s.t. a seguito di stralcio area 4.b:</i>	<i>mq. 17.474</i>
<i>s.f. prevista in PRG vigente:</i>	<i>mq. 15.900</i>
<i>s.f. a seguito di stralcio area 4.b:</i>	<i>mq. 14.190</i>
<i>s.f. al netto di lotti già agibili:</i>	<i>mq. 11.565 c.a.</i>
<i>s.f. lotti non edificati:</i>	<i>mq. 3.398 c.a.</i>
<i>volumetria prevista in PRG vigente:</i>	<i>mc. 9.000</i>
<i>volumetria attuata:</i>	<i>mc. 3.420,69</i>
<i>volumetria in costruzione:</i>	<i>mc. 4.124,39</i>
<i>volumetria trasferita a lotto 4.b:</i>	<i>mc. 1.440</i>
<i>volumetria residua:</i>	<i>mc. 14,92</i>
<i>nuova vol. assegnata in variante:</i>	<i>mc. 3.300</i>
<i>standards previsti in PRG vigente:</i>	<i>aree già cedute mq. 2.516</i>
	<i>standard integrativo mq. 900,75</i>



Delimitazione superficie territoriale del P.E.C. 4/4.a

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
4b	1.526 (già lotto 2 di PEC approvato)	2.640 (di cui mc. 1.440 già assegnati)	0,4	283,50 (fabbisogno aggiuntivo)
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.catastale= mq.1.526 mq. 212 per parcheggio uso pubblico a raso mq. 180 (min.) per piazzetta pedonale (vz) uso pubblico ■ Standards da reperire, a raso o in sottosuolo: <i>parcheggi privati ex L. 122/99</i> ■ Prescrizioni urbanistiche: <p>attuazione: Permesso di Costruire con Convenzione</p> <p>standards: La dotazione aggiuntiva richiesta (mq. 283,50) risulta corrispondente al fabbisogno delle destinazioni d'uso (residenziali e terziarie) sotto indicate, tenendo conto della quota di standard già assolta con PEC n. 4 (Convenzione urbanistica 04.11.2005). La prescrizione di realizzazione di piazzetta pedonale ad uso pubblico, funzionale alle destinazioni terziarie previste, anche in eccedenza allo standard calcolato, comporta <u>l'asservimento ad uso pubblico della superficie di mq. 392 complessivi.</u> Eventuali modifiche del riparto fra destinazioni d'uso, nei limiti sotto precisati, comporta verifica del fabbisogno ed eventuale rideterminazione dello standard complessivo.</p>				

Segue →

destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **d. residenziale mq. 260 mc. 806**
- **d. terziarie priv. mq. 458,50 mc. 1.834**

Le destinazioni terziarie si intendono così ripartite:

- **d. commerciali (unità commerciale-farmacia-ambulatorio) mq. 353,50 (mc. 1.414 c.a.)**
- **d. per servizi di interesse generale (Croce Verde - Sede Alpini) mq. 105 (mc. 420 c.a.)**

Variazioni ammesse nel riparto fra le destinazioni d'uso: in sede attuativa il riparto fra le destinazioni d'uso può essere così variato, con verifica di fabbisogno ed eventuale adeguamento di standards urbanistici:


- **per la destinazione residenziale: nella misura del 30% della volumetria indicata**
- **per le destinazioni terziarie: nella misura del 15% fra la superficie utile indicata o ricalcolata per usi commerciali e quella per usi servizi di interesse generale**

Prescrizione urbanistica specifica: l'incremento ammesso in variante (mc. 1.200) può essere utilizzato unicamente ai fini della realizzazione delle destinazioni terziarie . Detta prescrizione si intende tassativamente da rispettare per il periodo temporale di validità della presente Variante Strutturale di P.R.G.

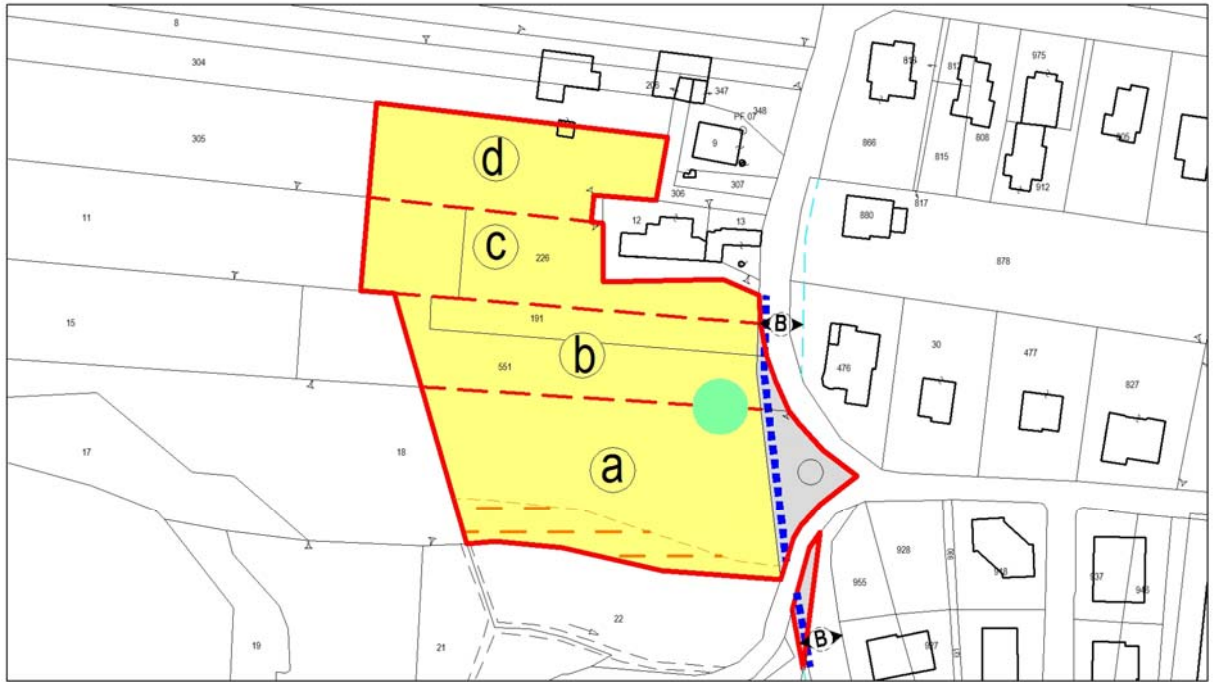
- **Prescrizioni geologico-tecniche e Nota urbanistico/geologica:
Vedi Area 4/4.a**

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
5	ARE ATTUATA			



 **Superficie territoriale perimetrata in P.E.C. (mq. 2.015) comprensiva di aree cedute per standards in loco**


N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
6	1.910 (s. totale)	1.220,49	0,3	(528) assolti
■	s.t.= mq. 2.015 di cui:	mq. 45 per standards in loco ($p = mq.22,5 + vz = mq. 22,5$) già ceduti		
■	standards residuo :	mq. 483 (già monetizzati)		
■	Prescrizioni urbanistiche:			
	attuazione:	P.d.C.		
■	Prescrizioni geologico / tecniche:	Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008		
STATO DI ATTUAZIONE AREA:				
	volumetria assegnata in PRG vigente: mc. 1.900			
	volumetria residua: mc. 1.220,49			



 Classe geologica III.a

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
7.a/b/c/d	9.412 c.a.	3.900	0,3	1.083,50
7.a	3.700	1.900	<p>ripartito in conformità alle volumetrie attivate per sub-area</p>	<p>■ s.t.= mq. 10.335 di cui: mq. 217,60 per standards in loco ($p=mq.108,50+vz=mq. 108,50$) mq. 705 per viabilità pubblica</p> <p>■ Standards da reperire: mq. 865,90</p> <p>■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. Convenzionato. Prescrizioni di coordinamento per sub-aree a - b . Le volumetrie indicate per sub-area potranno essere eventualmente ridistribuite in sede di convenzionamento</p> <p>viabilità: est, per quote concorrenti alle previsioni cartografiche di Piano (area 7.a mq. 500+75, 7.b mq. 110, 7.c mq.20 ca.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ gli interventi edilizi relativi ai comparti "a" e "b" sono subordinati all'attuazione della nuova viabilità di scorrimento prevista ad est dell'area (completata da pista ciclabile) <p>standards in loco: in fregio alla nuova viabilità pubblica, con aree di parcheggi e manovra non aperte direttamente sulla viabilità stessa</p> <p>■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. - Scheda n. 9 - Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 Settore meridionale dell'area: evitare accumuli eccessivi; consolidamento di eventuali brevi scarpate di nuova formazione per eventuale livellamento del terreno; lungo la nuova strada di P.R.G. dovranno essere eseguiti e mantenuti in efficacia adeguati fossi di smaltimento delle acque eventualmente anche provenienti dalla strada di v. Scriveria. La regimazione e il controllo delle acque superficiali dovrà essere eseguita con cura, per evitare allagamenti e ristagni. A tal fine i piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente l'andamento della morfologia originaria. Fascia in classe III.a: non idonea all'edificazione. Mantenimento di una fascia di rispetto non inferiore a ml.10 (salvo eventuali incrementi derivanti dalla verifica di stabilità della scarpata stessa) dal ciglio della esistente scarpata.</p>
7.b	2.155	800		
7.c	1.825	400		
7.d	1.800	800		



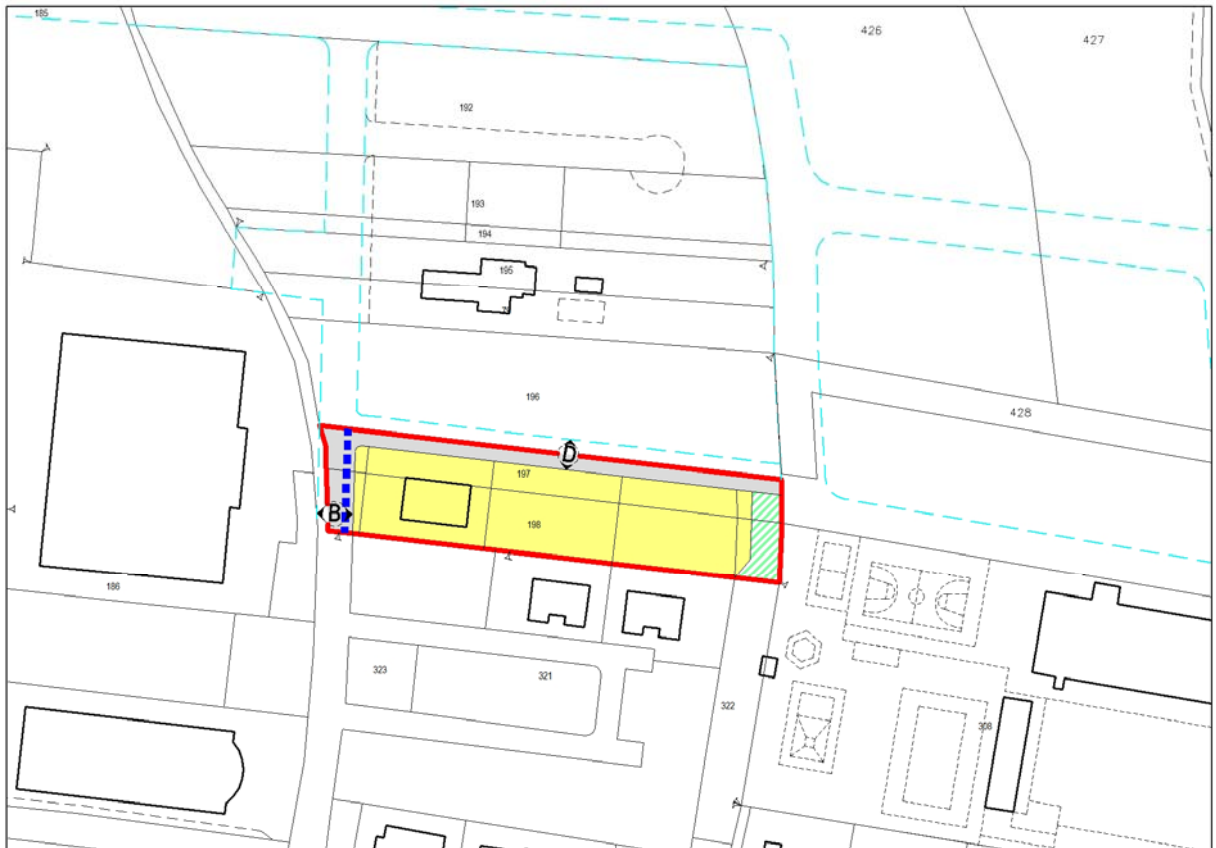
 Superficie territoriale perimetrata in P.E.C. approvato anno 1996 (mq. 11.000) comprensiva di aree cedute per viabilità pubblica. Comparto B (Convenzione del 19.12.1996): attuato
Comparto A in corso di attuazione (proroga Convenzione del 19.12.2006)

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
8	6.571	6.160	0,3	(1.711) attuati con P.E.C. appr.
<p>COMPARTO A di P.E.C. approvato</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 8.180 di cui: mq. 1.129 per standards già ceduti mq. 480 per viabilità pubblica, già ceduti ■ standards: mq. 1.129 ceduti in loco, mq. 582 monetizzati ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. secondo prescrizioni P.E.C. approvato (Convenzione stipulata il 19.12.1996, prorogata il 19.12.2006) viabilità: ampliamento e urbanizzazione viabilità comunale ad ovest dell'area (largh. ml. 10). In sede di completamento dell'urbanizzazione, verificare la possibilità di realizzazione di pista ciclabile, anche non in sede propria. L'eventuale attuazione potrà essere programmata con l'A.C. (e gli aventi titolo per l'area D1.a) ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 Adeguate regimazione delle acque superficiali ■ Nota urbanistico / geologica: I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente. 				
<ul style="list-style-type: none"> ■ STATO DI ATTUAZIONE AREA: volume in attuazione: mc. 1.562,64 volume residuo: mc. 4.597,36 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
8.a	AREA ATTUATA			

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
9	1.750 c.a.	800	0,3	222,50

<ul style="list-style-type: none"> ■ Standards in loco: mq. 45 ($p=mq. 22,5+vz=mq. 22,5$) minimo; quota residua: da reperire o monetizzare ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. standards in loco: cessione o asservimento ad uso parcheggio pubblico e verde di zona, in sede di Permesso di Costruire, da reperire in fregio alla viabilità pubblica ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 Adeguate regimazione acque superficiali ■ Nota urbanistico / geologica: I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente.




N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
10	2.474	1.500	0,3	(415) assolti

- s.t.= mq. 3.340 di cui: mq. 188 per standards in loco (vs)
mq. 678 per viabilità pubblica
- Standards **residuo** : mq. 227 (**già monetizzati**)
- **Prescrizioni urbanistiche:**
attuazione: **P.d.C. Convenzionato (Convenzione stipulata il 13.05.2005)**
viabilità: ovest ml. 10, nord ml. 8 (quota) **In sede di completamento dell'urbanizzazione, verificare la possibilità di realizzazione di pista ciclabile, anche non in sede propria. L'eventuale attuazione potrà essere programmata con l'A.C. (e gli aventi titolo per l'area D1.a)**
 - Interventi edilizi subordinati all'attuazione della viabilità di zona, completa di urbanizzazioni primarie
- standards in loco: a completamento aree vs mq. **188**
- **Prescrizioni geologico tecniche:** rif. Relazione Geologico Tecnica.
Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008
Adeguata regimazione acque superficiali
- **Nota urbanistico / geologica:**
I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente.

- **STATO DI ATTUAZIONE AREA:**
volume in attuazione: mc. 595,62
volume residuo: mc. 907,38



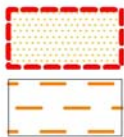
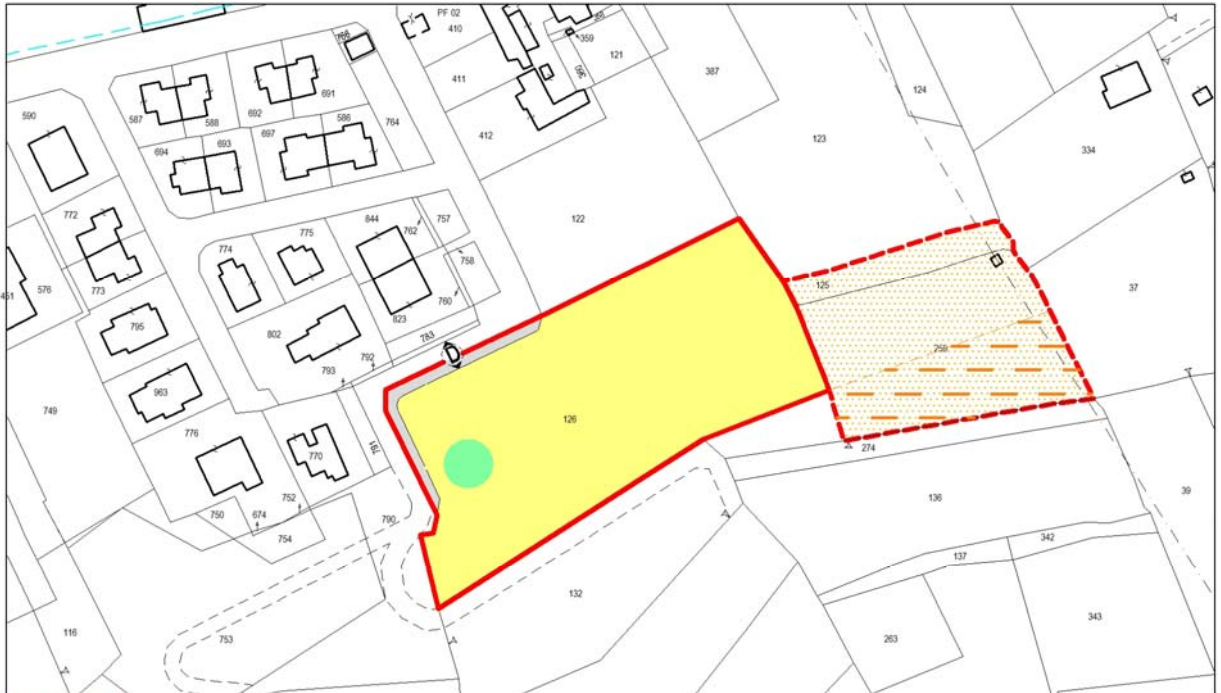
 **Lotto non convenzionato**

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
11. a/b/c/d/e	10.132 c.a.	6.500	0,3	1.789
11.a	2.785 c.a.	1.500		417
11.b/c	2.538 c.a.	2.000		} 1.372
11.d	2.052 c.a.	1.500		
11.e	2.757 c.a.	1.500		
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 12.375 di cui: mq. 791,50 per standards in loco, di cui mq. 708 già ceduti mq. 1.452 per viabilità pubblica: le quote afferenti alle singole sub-aree saranno definite in sede di Convenzione o con Atti di impegno nelle forme di legge ■ Standards residuo : mq. 997,50 (di cui mq. 664 già monetizzati) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. Convenzionato (Convenzione stipulata il 13.05.2005: non si è convenzionato il Lotto a) viabilità: ovest ml. 10, sud ml. 8 (quota) <ul style="list-style-type: none"> ■ Interventi edilizi subordinati all'attuazione contestuale della viabilità di zona, completa di urbanizzazioni primarie, secondo modalità da definire in sede convenzionale standards in loco: in fregio alla viabilità pubblica ovest ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 Adeguata regimazione acque superficiali ■ Nota urbanistico / geologica: I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente. 				
<ul style="list-style-type: none"> ■ STATO DI ATTUAZIONE AREA: volumetria già attuata: mc. 1.424,08 volumetria residua: mc. 5.075,92 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
12	850	600	0,3	167 <i>(fabbisogno)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. viabilità priv.: trattandosi di lotto intercluso dovrà essere prevista in sede di Permesso di Costruire idonea viabilità privata di accesso ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 L'attuazione di qualsiasi nuovo intervento edificatorio che comporti carico antropico è subordinata a specifiche prove geotecniche in sito e corretta regimazione delle acque superficiali 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
13	2.605	800	0,3	222
<ul style="list-style-type: none"> ■ Standards in loco: mq. 45 ($p = mq. 22,5 + vz = mq. 22,5$) minimo; la residua quota da reperire o monetizzare ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. standards in loco: cessione o asservimento ad uso parcheggio pubblico e verde di zona, in sede di Permesso di Costruire, da reperire in fregio a viabilità comunale ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica - Scheda n. 8 - Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; verifiche di stabilità della scarpata che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; mantenimento di fascia di rispetto non inferiore a ml. 10 (salvo eventuali incrementi derivanti dalla verifica di stabilità di cui sopra) dal ciglio della esistente scarpata lungo il lato nord-orientale ed orientale dell'area; consolidamento antiersivo del pendio a valle dell'area, se necessario, e tassativo divieto di scarichi di acque lungo il pendio stesso 				
<ul style="list-style-type: none"> ■ STATO DI ATTUAZIONE AREA: s.f. prevista in PRG vigente: mq. 3.300 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
14	AREA RICLASSIFICATA DI TIPO B4			



Parte di area inedificabile (riperimetrazione conforme all'inserimento in classe III.a di parte di area)

Classe geologica III.a

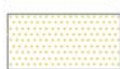


N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
15	7.303	3.350	0,3	925
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 8.203 di cui: <ul style="list-style-type: none"> mq. 200 per standards in loco ($p=mq. 100+vz=mq. 100$) mq. 700 per viabilità pubblica, oltre a mq. 150 in area in proprietà esterna al P.E.C. ■ Standards da reperire: <ul style="list-style-type: none"> mq. 725 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: <ul style="list-style-type: none"> attuazione: Piano Esecutivo Convenzionato (soluzione progettuale già autorizzata dal Settore Beni Ambientali Regione Piemonte il 3.12.2008 (Det. 525)) viabilità: ampliamento per sezione stradale non inferiore a ml. 8 standards in loco: in fregio a viabilità pubblica, prevista in ampliamento limitazioni d'uso: la parte di area posta da est (m. 125 e 259) può essere utilizzata esclusivamente per verde privato, con le prescrizioni geologiche di seguito indicate e valide per l'intera area 15 tipologie edilizie: villette mono-bifamiliari ad un piano f.t. più eventuale piano mansardato (alt. max alla gronda ml. 5,50); ammesse tipologie a schiera con pari altezza e n.ro piani, con sviluppo lineare di fronte non superiore a ml. 30. Eventuali murature di contenimento dei terreni sistemati dovranno essere discontinue ed alternate a sistemazioni naturalistiche: alt. max. murature ml. 3,00; obbligo di rivestimento lapideo delle strutture in c.a. ovvero realizzazione delle opere di contenimento con elementi prefabbricati del tipo "ambientale", secondo definizioni esecutive da stabilire in sede di convenzionamento 				

Segue →

- **Prescrizioni geologico tecniche:** rif. Relazione Geologico Tecnica.
Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; verifiche di stabilità del pendio che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; fondazioni immerse nel substrato integro; adeguata regimazione delle acque, evitando ogni dispersione di acque superficiali lungo il pendio, che dovrà essere autorizzata su specifico progetto esecutivo corredato di adeguate verifiche idrauliche; eventuali scavi e riporti dovranno essere verificati ai sensi del D.M. **14.01.2008** e consolidati adeguatamente: gli scavi dovranno essere limitati allo stretto indispensabile per la realizzazione delle opere di fondazione sottostanti il piano terreno dei fabbricati; la realizzazione della viabilità interna e delle aree di parcheggio dovrà essere effettuata prevalentemente in rilevato, limitando il più possibile i volumi di scavo; le scarpate di nuova formazione dovranno essere verificate e sostenute con adeguati elementi strutturali fondati nel substrato integro ed eventualmente ancorati.

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
16	2.400	600	0,3	167 (fabbisogno)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; evitare dispersioni di acque superficiali 				



-  Parte di area soggetta a limitazioni d'uso
-  Superficie territoriale perimetrata in P.E.C. approvato (mq. 7.750), comprensiva di aree da cedere per viabilità pubblica: Comparti "a" e "b"
-  Classe geologica III.a

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
17.a/b	3.800 c.a.	2.643,57	0,3	2.188 (di cui assolti : mq. 1.806,50)
17.a ■	s.t.= mq. 6.750	(mq. 3.750+ mq. 2.890 completam. e viab. Interna+mq. 110 ampliament. str. comunale)		
■	standards:	mq. 637,75 ceduti; mq. 1.168,75 monetizzati		
■	Volumetria residua :	mc. 563,57		
17.b ■	s.t.= mq. 3.972			
	di cui: mq. 275 per allargamento viabilità provinciale + mq. 160 per viab. comunale			
■	Volumetria:	mc. 2.080		
■	standars da reperire:	mq. 381,50		
■	Prescrizioni urbanistiche:			
	attuazione:	P.d.C. secondo prescrizioni P.E.C. approvato (Convenzione Comparto "a" stipulata il 9.02.2000) P.E.C.per Comparto "b"		
	viabilità:	larghezza str. provinciale non inferiore a ml. 10,50, str. comunali (est ed ovest) non inferiori a ml. 6, str. interna ove pubblica non inferiore a ml. 7 Il tratto terminale della viabilità comunale posta ad ovest dell'area 17.b dovrà essere realizzata con larghezza non inferiore a ml. 12,00, al fine di conseguire aree di parcheggio e migliore raccordo di immissione in Str. Prov. Stazzano - Vargo.		

Segue →

standards in loco: in fregio alla viabilità pubblica da completare ad est dell'area, secondo la definizione cartografica di P.E.C. approvato; la quota aggiuntiva a carico del comparto "a" **è stata reperita** nella porzione di area a nord e soggetta a limitazioni d'uso **e aree contigue**

limitazioni d'uso: la parte di area 17.a posta a nord della str. interna è utilizzabile esclusivamente per costruzioni pertinenziali alla residenza (box), aree di sosta e verde privato, oltre che per eventuali aree concorrenti allo standard urbanistico

■ **Prescrizioni geologico tecniche:** rif. Relazione Geologico Tecnica

Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008.

Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; adeguata regimazione delle acque, evitando ogni dispersione di acque superficiali sul terreno e lungo la scarpata a nord dell'area. Per la fascia settentrionale (m. 252-253), prima di eventuali utizzazioni, dovrà essere eseguita adeguata verifica di stabilità ai sensi della normativa vigente; eventuali costruzioni dovranno essere imposte sul substrato integro e dovranno essere precedute da consolidamento antiersivo della scarpata con particolare attenzione al piede della stessa. Lungo il filo del terrazzamento verso nord dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a ml. 10,00

■ **STATO DI ATTUAZIONE AREA:**

volumetria prevista in PRG vigente: Comparto "a" mc. 5.800

Comparto "b" mc. 2.080 (di cui mc. 1.380 trasferiti da area residenziale esterna con Variante parziale 2006)

volumetria attuata:

Comparto "a" mc. 5.236,43

volumetria residua:

Comparto "a" mc. 563,57

Comparto "b" mc. 2.080



Parte di area soggetta a limitazioni d'uso



Superficie territoriale perimetrata in P.E.C. approvato (mq. 7.961), comprensiva di aree da cedere per viabilità pubblica



Classe geologica III.a

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
18	2.300 c.a.	2.061,52 (★)	0,3	1.916 (di cui assolti mq.1.067)

- s.t. **complessiva assoggettata a P.E.C.** =
mq. 11.300 di cui :
 - mq. 958 per standards in loco (**p= mq. 556+ vz= mq. 402**)
 - mq. 845 per viabilità pubblica (ampliam. Str. provinciale e str. comunale ovest)
 - mq. 1.413 per viabilità interna (pubblica o d'uso pubblico)
 - Standards da reperire: mq. **849** (reperimento o monetizzazione)
 - **Prescrizioni urbanistiche:**
incremento di capacità edificatoria pari a mc. 400 assegnato al Comparto 2, con obbligo reperimento standards aggiuntivi (mq. 111), in accoglimento di osservazione al P.P.
- (★)
- attuazione: **P.d.C.** secondo prescrizioni P.E.C. approvato P.E.C. (Variante) per aree di completamento **(Convenzione stipulata il 6.10.2000 - Variante in data 3.04.2008)**
- viabilità: largh. str. provinciale non inferiore a ml. 10,50, str. comunale (ovest) non inferiore a ml. 6, str. interna ove pubblica non inferiore a ml. 7
- standards in loco: in fregio alla viabilità pubblica, secondo la definizione cartografica di P.E.C. approvato; la quota aggiuntiva da reperire in fregio alla Str. Provinciale
- limitazioni d'uso: la parte di area posta a nord ed in scarpata (parte di m. 220 - 252 - 222) è utilizzabile esclusivamente per manufatti e sistemazioni pertinenziali alla residenza non comportanti volume

Segue →

- **Prescrizioni geologico tecniche:** rif. Relazione Geologico Tecnica.

Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; adeguata regimazione delle acque, evitando ogni dispersione di acque superficiali sul terreno e lungo la scarpata a nord dell'area.

Per la fascia settentrionale (parte di m. 220 - 252 - 222) e la parte di **completamento** ad est, prima di eventuali utilizzazioni, dovrà essere eseguita adeguata verifica di stabilità ai sensi del D.M. **14.01.2008** ; eventuali costruzioni dovranno essere impostate sul substrato integro e dovranno essere precedute da consolidamento antierosivo della scarpata con particolare attenzione al piede della stessa.

E' prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto non inferiore a ml.10 (salvo eventuali incrementi derivanti dalla verifica di stabilità della scarpata stessa) dal ciglio della esistente scarpata.

- **STATO DI ATTUAZIONE AREA:**

volumetria prevista in PRG vigente:	mc. 6.500
volumetria attuata:	mc. 4.838,48
volumetria residua	
(+ incremento richiesto con	
osservazione al P.P.):	mc. 2.061,52

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
19. a/b/c	AREA ATTUATA			

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
20	5.820	1.746	0,3	485
<ul style="list-style-type: none"> ■ Standards in loco: mq. 97 ($p= mq. 48,5+vz=mq. 48,5$) minimo; la residua quota da reperire o monetizzare ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. standards in loco: cessione o asservimento ad uso parcheggio pubblico e verde di zona in sede di Permesso di Costruire, da reperire in fregio alla viabilità pubblica ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008. Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; evitare dispersioni di acque superficiali 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
21	1.220	800	0,3	222
<ul style="list-style-type: none"> ■ Standards in loco: mq. 45 ($p= mq. 22,5+vz=mq. 22,5$) minimo; la residua quota da reperire o monetizzare ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. standards in loco: cessione o asservimento ad uso parcheggio pubblico e verde di zona in sede di Permesso di Costruire, da reperire in fregio alla viabilità pubblica ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Verifica idraulica del rio verso sud ed eventuali sistemazioni dell'alveo ■ Nota urbanistico / geologica: Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008. I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente. 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
22	AREA ATTUATA			



- Superficie territoriale perimetrata in P.E.C. approvato (mq. 21.768)
- ▭ Superficie territoriale perimetrata in Variante al P.E.C. (data: 11.04.2002)
Convenzione stipulata in data 11.04.2002

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
23.a	13.210	4.354	0,3	11.187 di cui 2.795 già ceduti (VS)
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 22.718 di cui: mq. 7.008 per standards in loco: p+vp+vs (quota verde sportivo mq. 2.795 già ceduti ed attuati) ■ Standards da reperire: mq. 4.179 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. secondo prescrizioni P.E.C. approvato, come variato in data 11.04.2002 viabilità: ampliamento str. Provinciale fino a largh. ml. 8 e nuova viabilità pubblica di zona (largh. ml. 8 min.) La nuova viabilità pubblica di zona, parte della quale perimetrante l'impianto sportivo realizzato, sarà connessa alla Str. comunale esistente ad est (della quale si prevede parziale ampliamento e sistemazione per quota a carico degli aventi titolo aree 23.a e 23.b) ed alla Str. provinciale, secondo il tracciato individuato dal P.E.C. approvato o altro più diretto, suggerito con indicazione non vincolante nell'allegato estratto planimetrico 				

Segue →

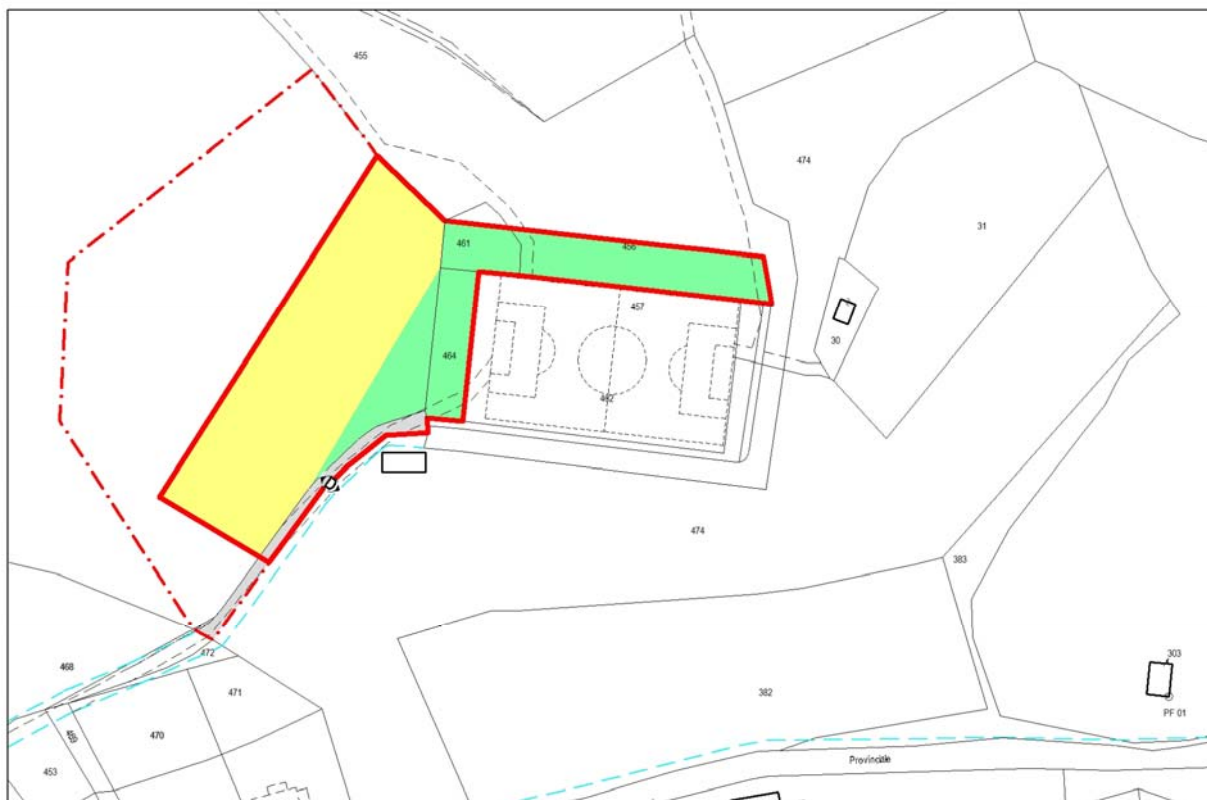
standards in loco:	in fregio a str. provinciale e lungo il tratto iniziale della nuova viabilità pubblica di zona, oltre a sedimi di completamento dell'impianto sportivo esistente ivi compresa l'area di pertinenza del fabbricato spogliatoi già realizzato
tipologie edilizie:	villette mono-bifamiliari, preferibilmente ad un piano f.t. più eventuale p. mansardato; ammesse tipologie a schiera con pari n.ro di piani, con sviluppo lineare di fronte non superiore a ml. 30. Eventuali murature di contenimento dei terreni sistemati dovranno essere discontinue ed alternate a sistemazioni naturalistiche: alt. max. murature ml. 3,00; obbligo di rivestimento lapideo delle strutture in c.a. ovvero realizzazione delle opere di contenimento con elementi prefabbricati del tipo "ambientale", secondo definizioni esecutive da stabilire in sede di convenzionamento o di P.d.C.

■ **Prescrizioni geologico tecniche:** rif. Relazione Geologico Tecnica.

Accurato studio geologico tecnico esteso ad un contorno significativo (a monte fino a Str. provinciale, a valle sino alla base delle scarpate); specifiche prove in sito e verifiche di stabilità dei pendii, che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; opere di fondazione immorsate nel substrato integro; eventuali sbancamenti e limitatissimi riporti verificati e consolidati ai sensi del D.M. **14.01.2008**; acque superficiali raccolte e canalizzate con recapito nella linea di deflusso naturale, evitando scarichi lungo le scarpate e nel terreno.

Gli scavi dovranno essere limitati allo stretto indispensabile per la realizzazione delle opere di fondazione sottostanti il piano terreno dei fabbricati; la realizzazione della viabilità interna e delle aree di parcheggio dovrà essere effettuata prevalentemente in rilevato, limitando il più possibile i volumi di scavo.

E' prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto non inferiore a ml.10 (salvo eventuali incrementi derivanti dalla verifica di stabilità della scarpata stessa) dal ciglio della esistente scarpata.



Superficie territoriale perimetrata in P.R.G. vigente

Superficie territoriale ripermetrata in Variante Strutturale al P.R.G. 2009

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
23.b	3.200	1.000	0,3	278 (fabbisogno)
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 5.300 di cui: mq. 2.100 per standards e verde ambientale mq. 300 per viabilità pubblica ■ Prescrizioni urbanistiche: 	<ul style="list-style-type: none"> ■ attuazione: Piano Esecutivo Convenzionato e conseguenti P.d.C. . ■ viabilità: risistemazione con ampliamento parte di strada comunale di attuale accesso all'area e connessione con nuova viabilità di zona prevista in area 23.a ■ standards: a completamento centro sportivo, con ulteriori aree per parrcheggi pubblici e verde ambientale, anche in eccedenza al fabbisogno calcolato, secondo le indicazioni grafiche della presente Variante di P.R.G. 			
tipologie edilizie:	villette mono-bifamiliari ad un piano f.t. più eventuale piano mansardato (alt. max alla gronda ml. 5,50); ammessa tipologia a schiera con pari altezza e n.ro piani, con sviluppo lineare di fronte non superiore a ml. 30. Eventuali murature di contenimento dei terreni sistemati dovranno essere discontinue ed alternate a sistemazioni naturalistiche: alt. max. murature ml. 3,00; obbligo di rivestimento lapideo delle strutture in c.a. ovvero realizzazione delle opere di contenimento con elementi prefabbricati del tipo "ambientale", secondo definizioni esecutive da stabilire in sede di convenzionamento			

Segue →

■ **Prescrizioni geologico tecniche:** rif. Relazione Geologico Tecnica.

Accurato studio geologico tecnico esteso ad un contorno significativo (a monte fino a Str. provinciale, a valle sino alla base della scarpata); specifiche prove in sito e verifiche di stabilità del pendio, che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; opere di fondazione immorsate nel substrato integro; eventuali sbancamenti e limitatissimi riporti verificati e consolidati ai sensi del D.M. **14.01.2008**; acque superficiali raccolte e canalizzate con recapito nella linea di deflusso naturale, evitando scarichi lungo le scarpate e nel terreno. Gli scavi dovranno essere limitati allo stretto indispensabile per la realizzazione delle opere di fondazione sottostanti il piano terreno dei fabbricati; la realizzazione della viabilità interna e delle aree di parcheggio dovrà essere effettuata prevalentemente in rilevato, limitando il più possibile i volumi di scavo; le scarpate di nuova formazione dovranno essere verificate e sostenute con adeguati elementi strutturali fondati nel substrato integro ed eventualmente ancorati.

La sistemazione dell'area a nord del campo sportivo dovrà essere eseguita a seguito di accurato studio geologico tecnico tendente ad individuare sia gli interventi sia le opere di consolidamento sia i profili di maggiore stabilità. La testata del rio dovrà essere ricalibrata e protetta dall'erosione mediante opere di ingegneria naturalistica che prevedano la realizzazione di soglie di fondo.

Dovrà essere osservata fascia di rispetto inedificabile non inferiore a ml. 10 dal confine di area nord - est, salvo eventuali incrementi derivanti dalle previste verifiche di stabilità



- - - - - Superficie territoriale perimetrata in P.R.G. vigente
- ▭ Superficie territoriale ripermetrata in Variante Strutturale al P.R.G. 2009

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
24	1.680	450	0,3	125
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 1.900 di cui: mq. 125 per standards (parcheggio e verde ambientale) mq. 95 per viabilità pubblica (allargamento sede stradale) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. subordinato a contestuale cessione o asservimento ad uso pubblico dello standard viabilità: ampliamento str. Provinciale fino a largh. ml. 8 tipologie edilizie: edificazione mono-bifamiliare ad un piano f.t. più eventuale piano mansardato (alt. max alla gronda ml. 5,50). Eventuali murature di contenimento dei terreni sistemati dovranno essere discontinue ed alternate a sistemazioni naturalistiche: alt. max. murature ml. 3,00; obbligo di rivestimento lapideo delle strutture in c.a. ovvero realizzazione delle opere di contenimento con elementi prefabbricati del tipo "ambientale", secondo definizioni esecutive da stabilire in sede di P.d.C. ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Accurato studio geologico tecnico esteso ad un contorno significativo (a monte fino a Str. provinciale, a valle sino alla base delle scarpate); specifiche prove in sito e verifiche di stabilità del pendio, che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; opere di fondazione immorsate nel substrato integro; eventuali sbancamenti e limitatissimi riporti verificati e consolidati ai sensi del D.M. 14.01.2008; acque superficiali raccolte e canalizzate con recapito nella linea di deflusso naturale, evitando scarichi lungo le scarpate e nel terreno. Gli scavi dovranno essere limitati allo stretto indispensabile per la realizzazione delle opere di fondazione sottostanti il piano terreno dei fabbricati. 				



- Superficie territoriale perimetrata in P.R.G. vigente
- Superficie territoriale ripermetrata in Variante Strutturale di P.R.G. 2009
- Parte di area in edificabile (riperimetrazione conforme all'inserimento in classe III.a di parte di area)
- Classe geologica III.a

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
25	775	450	0,3	125
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 900 di cui: mq. 125 per standards (<i>parcheggio e verde ambientale</i>) ■ Prescrizioni urbanistiche: <i>P.d.C. subordinato a contestuale cessione o asservimento ad uso pubblico dello standard</i> attuazione: in fregio a viabilità pubblica standards in loco: limitazioni d'uso: la parte di proprietà posta ad est della superficie edificabile e corrispondente ad una scarpata può essere utilizzata unicamente per sistemazioni pertinenziali non comportanti superfici coperte, nel rispetto delle prescrizioni geologiche sotto indicate ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Accurato studio geologico tecnico esteso ad un contorno significativo fino a monte della scarpata (m.455 e 355); specifiche prove in sito e verifiche di stabilità del pendio, che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; opere di fondazione immerse nel substrato integro; eventuali sbancamenti e limitatissimi riporti verificati e consolidati ai sensi del D.M. 14.01.2008; acque superficiali raccolte e canalizzate con recapito nella linea di deflusso naturale, evitando scarichi lungo le scarpate e nel terreno. Adeguata opera di protezione a monte dei fabbricati, per evitare scivolamenti o colate della coltre di copertura. Eventuali scavi e riporti dovranno essere verificati ai sensi del D.M. 14.01.2008 e consolidati adeguatamente: gli scavi dovranno essere limitati allo stretto indispensabile per la realizzazione delle opere di fondazione sottostanti il piano terreno dei fabbricati 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
26	2.050	1.200	0,3	333,30
<ul style="list-style-type: none"> ■ standards in loco: mq. 66,60 (parcheggio+verde di zona) ■ Standards da reperire: mq. 266,70 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C., nella cui sede dovranno essere reperiti o monetizzati gli standards urbanistici sopra indicati ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008. Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; verifiche di stabilità del pendio che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; fondazioni immorsate nel substrato integro; opere di contenimento a valle, adeguatamente fondate ed ancorate 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
27	1.130	1.200	0,3	333,30
<ul style="list-style-type: none"> ■ standards in loco: mq. 66,60 (parcheggio+verde di zona) ■ Standards da reperire: mq. 266,70 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. nella cui sede dovranno essere reperiti o monetizzati gli standards urbanistici sopra indicati ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica - Scheda n. 7 - Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008. Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; verifiche di stabilità del pendio che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; fondazioni immorsate nel substrato integro; opere di contenimento e sostegno a valle, adeguatamente verificate, fondate ed eventualmente ancorate. E' prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto non inferiore a ml.10 (salvo eventuali incrementi derivanti dalla verifica di stabilità della scarpata stessa) dal ciglio della esistente scarpata. 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
28	2.200	800	0,3	222,20 (fabbisogno)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Standards da reperire: mq. 222,20 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C., nella cui sede dovranno essere reperiti o monetizzati gli standards urbanistici sopra indicati ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008. 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
29	1.280	600	0,3	166,70 (fabbisogno)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Standards da reperire: mq. 166,70 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. nella cui sede dovranno essere reperiti o monetizzati gli standards urbanistici sopra indicati ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008. Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; verifiche di stabilità del pendio che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; fondazioni immorsate nel substrato integro; opere di contenimento a valle, adeguatamente fondate ed ancorate 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
30 (Località Albarasca)	1.380	600	0,3	166,70 (<i>fabbisogno</i>)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: <i>P.d.C. nella cui sede dovranno essere reperiti o monetizzati gli standards urbanistici sopra indicati</i> ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; fondazioni immorsate nel substrato integro; eventuali scavi e riporti verificati e consolidati ai sensi del D.M. 14.01.2008 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
31 (Località Vargo)	2.950	1.800	0,3	500
<ul style="list-style-type: none"> ■ Standards in loco: mq. 100 (<i>p= mq. 50+ vz= mq. 50</i>) ■ Standards da reperire: mq. 400 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: <i>P.d.C.</i>, nella cui sede dovranno essere cedute o asservite ad uso pubblico le aree per standards urbanistici, reperite in fregio alla viabilità provinciale limitazioni d'uso: la parte nord di area, configurata a pendio, potrà essere utilizzata esclusivamente per sistemazioni pertinenziali alla residenza; eventuali box nella parte più prossima a str. comunale esistente ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; fondazioni immorsate nel substrato integro; eventuali scavi e riporti verificati e consolidati ai sensi del D.M. 14.01.2008. Sistemazione antierosiva del pendio fino alla str. Comunale sottostante e adeguata regimazione delle acque superficiali con mantenimento del reticolo idrografico superficiale. <i>E' prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto non inferiore a ml.10 (salvo eventuali incrementi derivanti dalla verifica di stabilità della scarpata stessa) dal ciglio della esistente scarpata.</i> 				
<ul style="list-style-type: none"> ■ STATO DI ATTUAZIONE AREA: <i>volumetria in costruzione : mc. 1.204,73</i> 				

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
32	AREA ATTUATA			

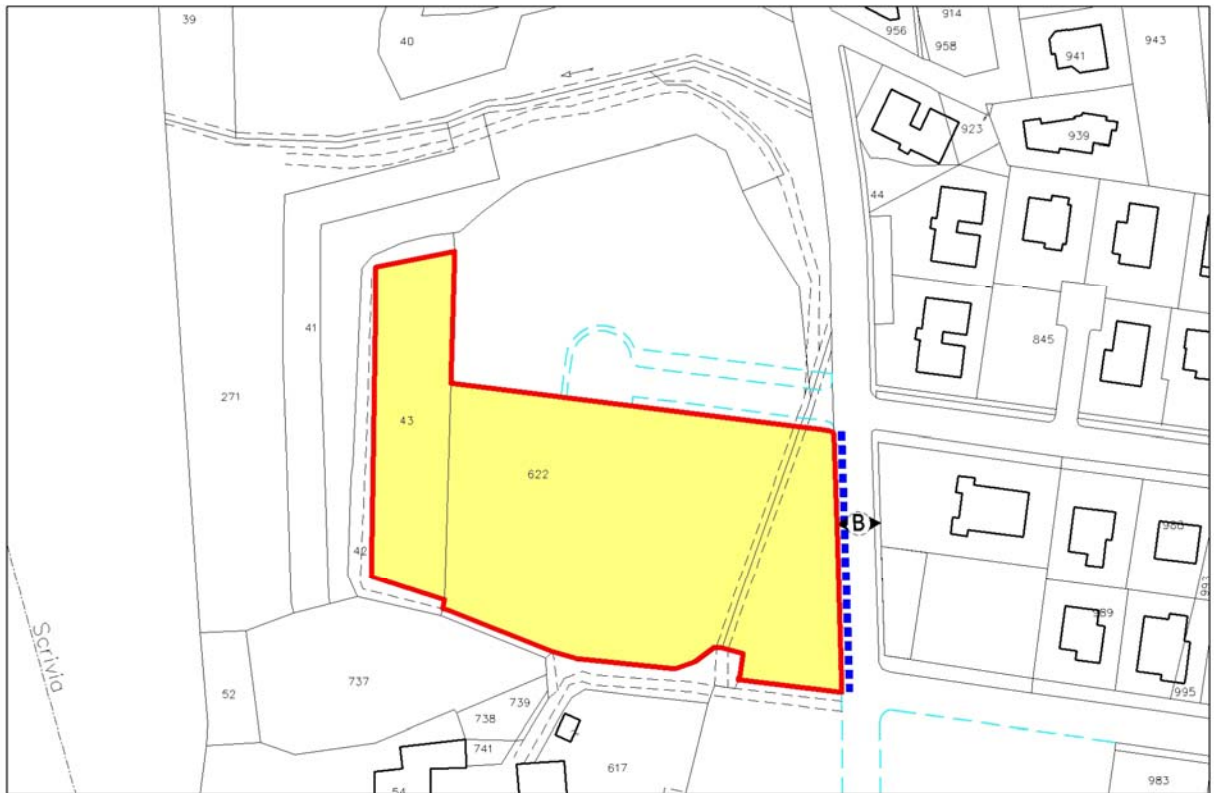


Classe geologica III.a

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
33	5.770 ca	5.600	0,3	1.555,50
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 7.000 di cui: mq. 311 per standards: urb. prim. (p=mq. 155,5+ vz=mq. 155,5) mq. 920 per viabilità pubblica (mq. 600 c.a. per viabilità interna; mq. 320 c.a. per pista ciclabile e marciapiedi, da comprendere nello standard) ■ Standards da reperire: mq. 924,50 (reperimento o monetizzazione) ■ Prescrizioni urbanistiche: attuazione: Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C. approvato con D.C.C. del 16.05.2006) viabilità: nuova viabilità di zona, in fregio al confine sud dell'area, a proseguimento di strada in via di completamento da est e con allineamento alla stessa della sezione carrabile, pur ammettendosi per il nuovo tratto afferente all'area 33 sezione minima di ml. 10,50. In testata della nuova viabilità a fondo cieco dovrà essere realizzata rotonda di manovra Standards in loco: In fregio alla viabilità pubblica prevista ad est dell'area dovrà essere realizzato marciapiedi pedonale e pista ciclabile in sede propria (larghezza complessiva ml. 4,00) ■ Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica. Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008. Riempimento previa adeguata preparazione del fondo, con drenaggi e sistemazioni del riporto con tecniche che consentono elevato grado di compattazione; specifiche prove in sito per determinare la più corretta quota di imposta fondazioni e per fornire i parametri necessari alla verifica di stabilità della scarpata lungo i lati nord dell'area, lungo il quale si dovrà mantenere comunque una fascia inedificabile da definire con le opportune verifiche ■ Nota urbanistico / geologica: I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente. 				

■ **STATO DI ATTUAZIONE AREA:**

volumetria prevista in PRG vigente: mc. 3.600
volumetria aggiuntiva assegnata in Variante: mc. 2.000



..... Previsione di banchina ciclo-pedonale

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
34	8.333 c.a.	7.500	0,3	2.083,30 (fabbisogno)
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 8.750 di cui: <i>mq. 416,60 per standards urbanizzazione. prim. di zona (p=mq. 208,30+vz= mq. 208,30)</i> ■ Standards da reperire: <i>mq. 1.666,70 (da cedersi nell'ambito delle aree servizi destinate al nuovo polo scolastico)</i> ■ Prescrizioni urbanistiche: <i>attuazione: Piano Esecutivo Convenzionato</i> <i>viabilità: per la viabilità interna di distribuzione ai lotti è previsto l'uso del sedime che sarà realizzato e ceduto ad uso pubblico in attuazione dell'area n. 33. Dovrà essere completata la dotazione di parcheggi ad uso pubblico e di verde di zona, nelle misure minime sopra indicate. In fregio alla viabilità pubblica prevista ad est dell'area dovrà essere realizzato marciapiedi pedonale e pista ciclabile in sede propria (larghezza complessiva ml. 4,00)</i> ■ Prescrizioni geologico tecniche: <i>rif. Scheda n.1 -Analisi aree in Variante-p.to n. 13 della Relazione Geologica per gli aspetti sismici (febbraio 2009). In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14.01.2008, dovranno essere analizzate attentamente le caratteristiche geotecniche del terreno, con specifiche prove in sito o sondaggi, al fine di definire correttamente la tipologia di suolo, il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture. Lungo il lato Nord ed Ovest dell'area dovrà essere mantenuta una adeguata fascia di rispetto inedificabile, di almeno 10 m dal ciglio del terrazzamento, salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità. La regimazione e il controllo delle acque superficiali dovrà essere eseguita con cura, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno.</i> 				



Are per attuazione nuovo polo scolastico

N° AREA	Sup. fond.(mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
35	12.606 c.a.	10.700	0,3	2.972,25 (fabbisogno)
<ul style="list-style-type: none"> ■ s.t.= mq. 21.400 di cui: <ul style="list-style-type: none"> mq. 594 per standards: urb. prim. (p=mq. 297+ vz=mq. 297) mq. 3.450 per viab. pubblica (mq. 3.250+mq. 200 viab. esistente) mq. 4.750 per standards: urb.secondaria (i) per attuazione del nuovo polo scolastico. <p style="margin-left: 20px;">A detta dotazione concorre la cessione di aree definita per l'area n. 34.</p> ■ Prescrizioni urbanistiche: <ul style="list-style-type: none"> attuazione: Piano Esecutivo Convenzionato viabilità: il prolungamento della viabilità verso nord, funzionale a successivo relazione con la viabilità parallela in attuazione ad ovest, dovrà essere provvisoriamente terminato con rotonda utile ad inversione di marcia. Gli accessi veicolari alla superficie lottizzabile, attraverso la fascia di reperimento aree verdi e parcheggi pubblici, dovranno essere contenuti nel numero di 3. 				

Segue →

aspetti tipologici e paesaggistici:

la adiacenza dei siti ad aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette, nonché la inclusione in aree di tutela paesaggistica ed ambientale dei corsi d'acqua, impone il tassativo ricorso, in sede di formazione dello s.u.e., ad uno studio particolareggiato preliminare dell'ambiente urbano da progettare, che individui prescrizioni e vincoli per la successiva progettazione urbanistica esecutiva ed edilizia, con specifico riferimento a: organizzazione e viabilità interna, tipologie edilizie, utilizzazione delle aree pertinenziali, e ciò in riferimento sia ai criteri di sostenibilità che di mitigazione di impatto anche sul paesaggio naturale circostante

- **Prescrizioni geologico tecniche: rif. Scheda n.2 -Analisi aree in Variante-p.to n. 13 della Relazione Geologica per gli aspetti sismici (febbraio 2009).**
In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14.01.2008, dovranno essere analizzate attentamente le caratteristiche geotecniche del terreno, con specifiche prove in sito, al fine di definire correttamente la tipologia di suolo, il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture. Lungo i lati Nord - est ed est dell'area dovrà essere mantenuta una adeguata fascia di rispetto inedificabile, di almeno 10 m dal ciglio del terrazzamento, salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.
La regimazione e il controllo delle acque superficiali dovrà essere eseguita con cura, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno. Particolare attenzione dovrà essere posta al controllo dell'erosione lungo la scarpata del terrazzamento ed alla regimazione delle acque, superficiali e sub-superficiali

QUADRI SINOTTICI - Q2

AMBITI DI COMPLETAMENTO

INSEDIAMENTI CIVILI IN ZONA AGRICOLA - Ec

N° AREA	Località	Volumetria aggiuntiva (mc.)
Ec.1	v. Monte Spineto - Loc. Tassarola (F. 16 m. 89-90)	(400) attuata
Ec.2	v. Monte Spineto - Loc. Tassarola (F. 12 m. 221 e altri)	(600) attuata
Ec.3	Str. Capanna (F. 14 m. 112 e altri)	(600) (1) attuata
Ec.4	Str. della Fossa - Loc. C.na Praga (F. 14 m. 35)	200
Ec.5	Loc. Sabbione (F. 7 m. 314, già m. 123)	600
Ec.6	Loc. Valle Paradiso (F. 18 m. 287 e altri)	300
Ec.7	Loc. Valle Paradiso (F. 19 m. 292 - 297)	300
Ec.8	v. Monte Spineto - Loc. Tassarola (F. 12 m. 843 - 199 parte)	300 (2)
Ec.9	v. Monte Spineto (F. 16 m. 276 e altri)	300
Ec.10	Str. della Capanna (F. 14 m. 118 - 318 - 434 - 435)	300
Ec.11	Str. della Capanna (F. 14 m. 120 - 121)	300
Ec.12	Str. della Capanna (F. 14 m. 57)	300
Ec.13	Str. vicinale della Fossa (F. 14 m. 396 - 397)	300
Ec.14	Str. vicinale della Fossa (F. 14 m. 368)	300
Ec.15	Loc. Fogliaguzzo (F. 7 m. 127)	300
Ec.16	Loc. Cascina Bel Sito (F. 19 m. 290-296-395-396)	300
<p>Prescrizioni urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Le volumetrie aggiuntive di completamento possono essere attuate anche con corpi di fabbrica non a diretta aderenza all'immobile esistente, purché ad esso funzionalmente collegati ■ Il rilascio del P.d.C. è subordinato ad atto legale di impegno, da trascriversi sui registri delle proprietà immobiliari, di mantenimento della residenza o domicilio negli immobili oggetto di completamento da parte del titolare o di suoi congiunti per un periodo non inferiore al quinquennio successivo al rilascio di certificazione di abitabilità <p>Prescrizioni geologico-tecniche (rif. Relazione Geologico-Tecnica) Interventi consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ampliamenti o nuove costruzioni dovranno essere preceduti da accurati studi geologici, estesi ad un intorno significativo, con verifiche di stabilità dei suoli che tengano conto anche dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni. E' prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto non inferiore a ml.10 (salvo eventuali incrementi derivanti dalla verifica di stabilità della scarpata stessa) dal ciglio delle esistenti scarpate. <p>(1) Riferimento Scheda di Relazione Geologico Tecnica (2) L'ampliamento dovrà essere eseguito nel settore a monte dell'area e non verso valle</p>		

QUADRI SINOTTICI Q 3

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE – Sg

AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE - TA

Area (località)	Superficie territoriale (mq.)	Volumetria confermata (mc.)	Volumetria aggiuntiva (mc.)	Volumetria totale (mc.)	note
Sg Capoluogo (Il Seminario)	66.162	42.181	13.780	55.961	(1)
TA Vargo	3.000	2.000 (escl. parti resid.)	incremento volumetrico ammissibile: 50% esist.	3.000	(2)
TA Albarasca	2.800	1.400 (escl. parti resid.)	incremento volumetrico ammissibile: 100% esist.	2.800	(3)
TA Loc. Cascinotto	1.500	-----	500	500	(4)
TA Loc. Cogli	10.500 (ambito edificabile)	-----	4.500	4.500	(5)

note: (1) **Area Sg:** nell'ambito della superficie territoriale perimetrata in Variante, si individuano:

- parte di area costituente gli immobili ex Seminario vescovile "Leone XIII", in corso di ristrutturazione per la destinazione "Residenza per anziani" secondo i contenuti e le prescrizioni del Piano di Recupero approvato (D.CC. n. 18 del 4/03/1993).
Aree per standards urbanistici cedute: mq. 980
- parte di area ubicata a sud, individuata preliminarmente quale area edificabile per gli interventi di completamento, comportanti S.U.L. pari a mq. 3.000 e volumetria pari a circa mc. 9.280.
- parte di area ubicata a sud - est (Cascina Vallescura), individuata preliminarmente quale area edificabile per gli interventi di completamento, comportanti S.U.L. pari a circa mq. 1.500 aggiuntivi e nuova volumetria aggiuntiva pari a circa mc. 4.500

Destinazioni d'uso:

- ricettive: per l'accoglienza di persone della terza età, disabili, loro congiunti
- socio sanitarie: per la dotazione di attrezzature sanitarie (a carattere medico e a carattere riabilitativo), di luoghi d'incontro, di attività ludiche e per il soggiorno, di spazi per la ristorazione
- residenziali: ammesse strutture residenziali quali "casa - albergo" e mini alloggi anche autonomi ma integrati nella struttura comunitaria
- alberghiere: ammesse strutture ricettive di tipo alberghiero, anche con gestione autonoma rispetto alla struttura comunitaria

Modalità di attuazione:

- interventi edilizi di completamento e di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da attuare a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato, per la parte di area Sg ubicata a sud degli immobili esistenti; Permesso di Costruire con Convenzione per la parte di area ubicata a sud-est (C.na Vallescura). In sede di P.E.C. e di P.d.C. dovranno essere precisate anche topograficamente le superfici fondiari edificabili, la viabilità di accesso di interesse pubblico e la eventuale viabilità interna, le aree da cedere o asservire ad uso pubblico per standards urbanistici.

La presentazione di P.E.C. relativo all'area di completamento degli immobili ex Seminario, posta a sud e contigua all'edificio ex Casa delle Suore e caratterizzata da una dorsale collinare, dovrà essere preceduta da parere favorevole della Amministrazione Comunale e della Commissione edilizia in merito alle soluzioni architettoniche proposte a seguito di accurati rilievi dello stato dei luoghi, di valutazioni circa i possibili impianti e caratterizzazioni architettoniche, con particolare riferimento all'inserimento "ambientale" delle nuove costruzioni, alla loro percezione visiva da ampia parte del territorio comunale e sovracomunale, alla contiguità con gli esistenti immobili sottoposti a vincolo ex lege 1089/39.

segue nota (1)

- standards urbanistici: da reperire in sede di Convenzioni urbanistiche, nella misura del 100% della s.u.l. in ampliamento.

Si precisa che, nell'attuazione della area riclassificata A2 a seguito di stralcio da zona Sg, per la quale è richiesto ampliamento della s.u.l. esistente per mq. 240 (corrispondente a mc. 720 circa), dovrà essere comunque osservata la prescrizione di cui sopra in merito alla dotazione di standards urbanistici, nella quantità di mq. 240 (corrispondenti al 100% della s.u.l. in ampliamento), quantità che può essere monetizzata, a richiesta della Amministrazione comunale, risultando l'ambito complessivo AV/Sg, per la parte attuata, dotato di aree per parcheggio e verde di arredo e ambientale in misura superiore al fabbisogno.

- opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta: a cura e spese degli aventi titolo

Prescrizioni urbanistiche:

- l'edificazione dell'area di completamento degli immobili ex Seminario (posta a sud) dovrà avvenire prevalentemente nella parte collinare adiacente all'ex Casa delle suore e lungo l'attuale sedime della Strada del Seminario, il cui tracciato in sede di P.E.C. può essere riproposto per la parte frontistante l'area edificabile a condizione che ne venga migliorata la fruibilità. In ogni caso gli interventi di trasformazione dovranno rispettare il versante collinare degradante verso ovest e non presupporre sostanziali alterazioni dello stesso o della copertura di vegetazione esistente. Detta prescrizione si intende estesa alla area "A2" (ex Casa delle Suore), attuabile a mezzo di Permesso di Costruire.
- le nuove costruzioni non dovranno presentare fronti continui di sviluppo superiore a ml. 30: è pertanto obbligatoria, ove occorrente, la "segmentazione" architettonica degli stessi
- l'altezza massima delle costruzioni, rapportata ai profili del terreno a sistemazione avvenuta, non potrà essere superiore a quella corrispondente a due piani fuori terra sul fronte valle; eventuale piano seminterrato sottostante potrà emergere dal terreno sistemato per lo stretto indispensabile ad assicurare i rapporti aeroilluminanti di legge. Limitatamente all'area di completamento degli immobili ex Seminario (posta a sud), è consentita la parziale sovrapposizione di corpi di fabbrica per lo stretto indispensabile ai collegamenti di servizio verticali, purchè la maggior altezza non risulti conseguita sui fronti prospettanti sul versante collinare ovest.

Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico-Tecnica

(2) **TA Vargo**

Area di pertinenza di esistente ristorante. Destinazioni di zona, parametri di edificazione, modalità di attuazione sono definiti all'art. 45 delle Norme di attuazione del P.R.G.

Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico-Tecnica

Accurato studio geologico tecnico esteso ad un contorno significativo (a monte fino a str. Provinciale, a valle sino alla base della scarpata); specifiche prove in sito e verifiche di stabilità del pendio, che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; opere di fondazione immorsate nel substrato integro; eventuali sbancamenti e limitatissimi riporti verificati e consolidati ai sensi del D.M. **14.01.2008** ; acque superficiali raccolte e canalizzate con recapito nella linea di deflusso naturale, evitando scarichi lungo le scarpate e nel terreno. Gli scavi dovranno essere limitati allo stretto indispensabile per la realizzazione delle opere di fondazione sottostanti il piano dei fabbricati; le scarpate di nuova formazione dovranno essere verificate e sostenute con adeguati elementi strutturali fondati nel substrato integro ed eventualmente ancorati

(3) **TA Albarasca**

Area di pertinenza di esistente Ristorante ed Azienda agrituristica. Gli usi del suolo connessi all'attività agrituristica sono normati agli articoli 40 e 47 delle Norme di Attuazione del P.R.G. Eventuali usi diversi di interesse turistico, ammessi per l'area, sono disciplinati all'art. 45 delle N.d.A.

segue nota (3)

Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica

accurato studio geologico - tecnico, ai sensi del D.M. 11/03/88 e della L.R. n. 45 del 09/08/89, esteso ad un contorno significativo, corredato da specifiche prove in sito, per la determinazione dei parametri geotecnici, e verifiche di stabilità del pendio che tengano conto anche dei sovraccarichi dei fabbricati.

Tutte le opere di fondazione delle nuove costruzioni dovranno essere ben immerse nel substrato integro, ricorrendo eventualmente a fondazioni di tipo indiretto.

Le acque di gronda e di scarico dei fabbricati dovranno essere accuratamente raccolte e canalizzate evitando scarichi nel terreno; le acque superficiali dovranno essere correttamente regimate.

Gli eventuali sbancamenti dovranno essere opportunamente verificati ai sensi del D.M. **14.01.2008**, mentre la realizzazione di riporti di terreno dovrà essere contenuta il più possibile.

(4) **TA Loc. Cascinotto**

Interventi ammessi unicamente per la realizzazione di attrezzature per il tempo libero quali maneggio ed impianti per l'equitazione ed il trekking equestre, nonché box per cavalli. Sono ammessi anche interventi di tipo precario a struttura mista (legno-mattoni ecc.), ad uso agricolo o ad esso assimilabile, di superficie massima fino a mq. 40, evitando comunque l'ubicazione in zone esondabili, di frana attiva o in aree nelle quali si rilevino evidenti dissesti incipienti. Sono esclusi per contro tutti gli usi comportanti il soggiorno turistico o occasionale. I fabbricati potranno essere realizzati esclusivamente nella parte pianeggiante in fregio alla strada di accesso, con esclusione dei versanti boscati, caratterizzati peraltro da elevata acclività.

Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico-Tecnica

accurato studio geologico - tecnico, ai sensi del D.M. **14.01.2008** e della L.R. n. 45 del 09/08/89, esteso ad un contorno significativo, corredato da specifiche prove in sito, per la determinazione dei parametri geotecnici, e verifiche di stabilità del pendio che tengano conto anche dei sovraccarichi dei fabbricati.

Dovrà essere eseguita una attenta regimazione delle acque provenienti da monte mediante una specifica relazione idraulica.

Gli eventuali sbancamenti dovranno essere opportunamente verificati ai sensi del D.M. **14.01.2008**, mentre la realizzazione di riporti del terreno dovrà essere contenuta il più possibile. In generale, tutti gli interventi ammessi dovranno essere condotti con rigoroso rispetto delle prescrizioni previste dalla Classe III indifferenziata, esplicitamente dettagliate nella Relazione Geologico-Tecnica.

(5) **TA Loc. Cogli**

Area ricompresa in attuale azienda agricola di Cascina Cogli (sup. territoriale ha 31 circa), nell'ambito della quale oltre ad edifici di abitazione rurale e di produzione agricola è ubicato un vaso artificiale regolarmente denunciato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04/95 n. 58, il cui mantenimento allo stato attuale comporta vincoli di inedificabilità per ampia parte del territorio a valle dello stesso, comprese aree urbanizzate del capoluogo. A seguito di osservazione della proprietà, parte dell'area aziendale viene riclassificata quale zona TA, con assegnazione di possibilità di intervento edificatorio a destinazione ricettiva turistica, la cui attuazione è subordinata

- a) eliminazione del bacino idraulico esistente, con contestuali interventi di regolamentazione delle acque meteoriche confluenti nel sottostante rio anche mediante la formazione di vasca di contenimento per rilascio controllato;
- b) risistemazione idraulica del rio, dall'origine alla confluenza nel rio Sereigo;
- c) attivazione dei proposti interventi di trasformazione di esistenti immobili aziendali per gli usi agrituristici di soggiorno, ristorazione, vendita di prodotti agricoli e attività sportive e per il tempo libero, come regolati dalla L.R. 23/03/1995 n. 38.

segue nota (5)

Subordinatamente alla attuazione di quanto sopra indicato, ed al rilascio di certificazioni di abitabilità, agibilità o omologazioni relative agli immobili trasformati per destinazione agroturistica ed alle attrezzature sportive e per il tempo libero, potranno essere rilasciate Concessioni edilizie per destinazioni residenziali ricettive, con le prescrizioni che seguono

Destinazioni d'uso

- ricettive e di accoglienza turistica, anche residenziali autonome ma integrate nel "polo agriturismo", secondo i parametri di cui all'art. 45 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Modalità di attuazione

- gli interventi di risistemazione idraulica preliminare, l'individuazione delle principali trasformazioni dell'azienda in "polo agriturismo", l'urbanizzazione primaria e secondaria della zona TA ed i conseguenti interventi edificatori dovranno essere ricompresi in Piano Esecutivo Convenzionato, nel cui ambito saranno precisate le differenti procedure autorizzative per i singoli interventi e la progressione relazionata fra gli stessi
- standards urbanistici: da reperire in sede di P.E.C. nell'ambito delle aree oggetto dell'iniziativa, secondo i disposti dell'art. 45 delle N.d.A.

Prescrizioni urbanistiche:

tipologie ricettive e residenziali: edifici e villette mono - bifamiliari ad un piano f.t. più eventuale piano mansardato (alt. max alla gronda ml. 5,50); ammesse tipologie a schiera con pari altezza e numero piani, con sviluppo lineare di fronte non superiore a ml. 30. Eventuali murature di contenimento dei terreni sistemati dovranno essere discontinue ed alternate a sistemazioni naturalistiche: alt. max murature ml. 3,00; obbligo di rivestimento lapideo delle strutture in c.a. ovvero realizzazione delle opere di contenimento con elementi prefabbricati del tipo "ambientale", secondo definizioni esecutive da stabilire in sede di convenzionamento.

Prescrizioni geologico tecniche: rif. Relazione Geologico Tecnica


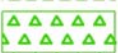
Realizzazione di specifiche prove geotecniche in sito; verifiche di stabilità del pendio che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle nuove costruzioni; fondazioni immorsate nel substrato integro; adeguata regimazione delle acque, evitando ogni dispersione di acque superficiali lungo il pendio, che dovrà essere autorizzata su specifico progetto esecutivo corredato di adeguate verifiche idrauliche; eventuali scavi e riporti dovranno essere verificati ai sensi del D.M. **14.01.2008** e consolidati adeguatamente;

gli scavi dovranno essere limitati allo stretto indispensabile per la realizzazione delle opere di fondazione sottostanti il piano terreno dei fabbricati; la realizzazione della viabilità interna e delle aree di parcheggio dovrà essere effettuata prevalentemente in rilevato, limitando il più possibile i volumi di scavo; le scarpate di nuova formazione dovranno essere verificate e sistemate con adeguati elementi strutturali fondati nel substrato integro ed eventualmente ancorati.


QUADRI SINOTTICI - Q4

AREE PRODUTTIVE - D



-  Fascia di tutela ambientale (prof. minima ml. 6,00 - sesto di impianto ≤ ml. 8., alt. ml. 4/5)
-  Aree di tutela ambientale (prof. minima ml. 10,00 - doppio filare sfalsato - sesto di impianto ≤ ml. 8 - alt. ml. 4/5)

Area (località)	Superficie territoriale (mq.)	Superficie fondiaria (mq.)	indice di utilizzazione territ. fond. (mq./mq.)	rapporto di copertura (fond.) (mq./mq.)		standards urbanistici (mq.)	modalità di intervento	note
				a	a ₁			
D1.a Capoluogo (Str. Piovera)	13.757	10.949	0,44	a 0,50	a₁ 0,65	1.434 (PEC approvato)	PEC (approvato)	(1)
D1.b Capoluogo (Str. Piovera)	9.445	7.385	0,44	b 0,45	b₁ 1,20	945	PIP	(2)(3)
D1.c Capoluogo (Str. Piovera)	5.700	5.700	0,5	0,50	0,50	570	PEC	(4)
<p>■ Prescrizioni generali:</p> <p>a) L'attivazione di usi commerciali, nei limiti stabiliti dalle presenti Norme e dalla vigente Legislazione Nazionale e regionale, comporta riadeguamento degli standards urbanistici sopra calcolati; b) Modifiche di destinazioni d'uso o rilocalizzazione di Aziende diverse da quelle insediate comportano l'approvazione preventiva di PEC esteso all'intera area produttiva.</p>								

Segue 

■ **Prescrizioni urbanistiche:**

(1) **Convenzione urbanistica stipulata il 20.12.1999**

Attuazione secondo parametri e modalità di P.E.C. approvato.

La maggior superficie utile lorda ammessa per il lotto "a1" può essere conseguita con P.D.C., nella cui sede saranno reperiti e/o monetizzati eventuali standards aggiuntivi per destinazioni d'uso connesse alle attività produttive insediate.

La superficie da destinare a standards urbanistici, può essere reperita anche sull'area allo scopo destinata individuata a sud dell'area produttiva.

In conformità a quanto stabilito in Convenzione, l'arretramento dei fabbricati lungo la nuova strada comunale Piovera dovrà essere non inferiore a ml. 20 ove gli stessi siano realizzati con altezza dei fronti superiore a ml. 7,50.

(2) Attuazione secondo parametri e modalità generali stabilite dal P.I.P. approvato (vedi nota 3). La sezione della viabilità di interesse pubblico non potrà essere inferiore a ml. 10 e la stessa sarà terminata con rotatoria di manovra.

(3) Nel rispetto dell'utilizzazione territoriale complessiva risultante dalle modifiche introdotte con Variante parziale 2006, l'utilizzazione fondiaria per singolo lotto non può superare quella indicata, pari a 0,45 mq./mq., fatta eccezione per il lotto "b1" di proprietà comunale come risultante da frazionamento approvato, per il quale l'utilizzazione fondiaria è ridefinita in 1,2 mq./mq. Le modifiche introdotte in Variante comportano variante al PIP approvato.

(4) **Gli standard urbanistici (aree verdi e parcheggi pubblici) devono essere reperiti nelle aree antistanti, destinate dal P.R.G. ad usi pubblici.**

Siano mantenute inalterate le condizioni spondali esistenti (morfologia, pendenze, ect.)

Sia impiantata in fasce di rispetto e di tutela ambientale vegetazione del tipo già presente nella zona ed in particolare del tipo Salix

(4) ■ **Prescrizioni geologiche:** rif. **Scheda n. 4 -Analisi aree in Variante-**

p.to n. 13 della Relazione Geologica per gli aspetti sismici (febbraio 2009).

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14.01.2008, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologico-tecniche del terreno, con specifiche prove in sito o sondaggi, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

La regimazione e il controllo delle acque superficiali dovrà essere eseguita con cura, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno.

A tal fine i piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare l'andamento della morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento.

I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare conformi all'andamento topografico esistente.

(1) (2) ■ **Nota urbanistico / geologica:**

I piani del terreno a sistemazione avvenuta non dovranno alterare eccessivamente la morfologia originaria. Dovrà essere mantenuta la naturale pendenza della superficie del terrazzamento. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente.

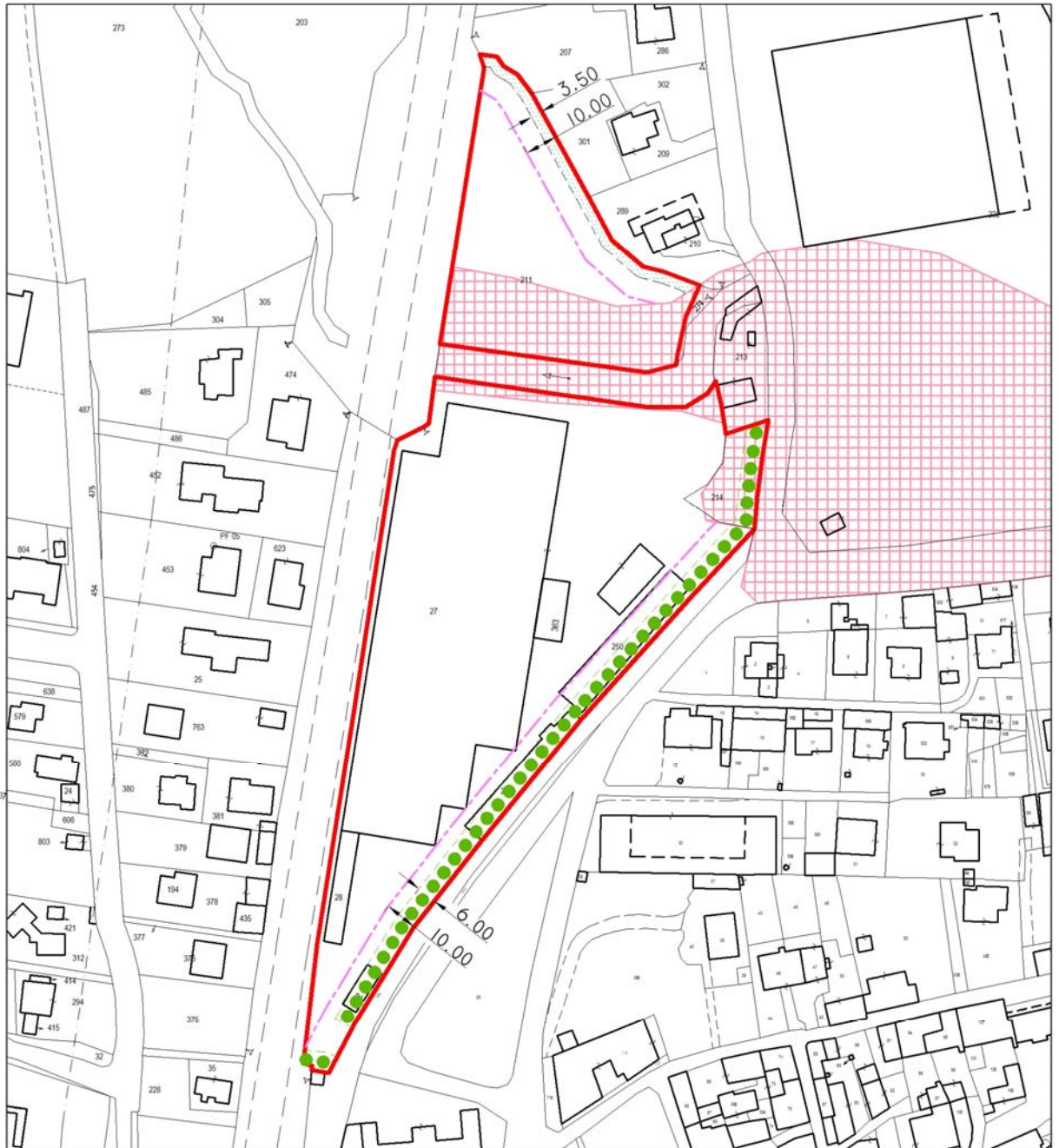
■ **STATO DI ATTUAZIONE AREA:**

D1.a: Su realizzata: mq. 4.536,65

Su residua: mq. 938,05

D1.b: Su realizzata: mq. 2.027,02

Su residua: mq. 2.128,78



Fascia di tutela ambientale (prof. minima ml. 6,00 - schermature vegetali: doppio filare sfalsato - essenze sempreverdi - sesto di impianto \leq ml. 8., alt. ml. 6 minimi all'impianto)



Classe geologica RME - Zona I

Area (località)	Superficie territoriale (mq.)	Superficie fondiaria (mq.)	indice di utilizzazione territ. fond. (mq./mq.)	rapporto di copertura (fond.) (mq./mq.)	standards urbanistici (mq.)	modalità di intervento	note	
D2 Capoluogo (S.Bernardino)		13.650 (★) (ambito edificabile)		0,70	0,65	1.365	P.d.C. Conv. (NdA -art. 35)	(1)
(★) oltre a mq. 4.000 c.a. in proprietà a nord del rio Sereigo, parzialmente classificata RME (Richio Molto Elevato) in adeguamento PAI								

Segue →

■ **Prescrizioni generali:**

a) *In considerazione della specifica ubicazione dell'impianto produttivo, sia per quanto riguarda l'accessibilità che per la contiguità di usi urbani anche sensibili, resta prescritto quanto segue:*

1) *Le istanze di intervento comportanti convenzionamento urbanistico dovranno essere accompagnate da specifico elaborato tecnico riguardante verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità urbana.*

In merito alla viabilità devono essere considerati: il movimento indotto dai veicoli di trasporto merci e le relative problematiche di accessibilità, sosta, carico / scarico (sia in entrata che in uscita), le frequenze di traffico ordinario, l'organizzazione degli accessi dalla viabilità pubblica; eventuali soluzioni progettuali di controllo o correzione di criticità riscontrate.

In merito all'impatto ambientale devono essere considerati:

- *le caratteristiche e l'ubicazione di impianti e reti di smaltimento e / o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi*

- *le fasce di protezione antinquinamento: (caratteristiche e soluzioni progettuali) ed ulteriori interventi di mitigazione acustica lungo la via di propagazione del rumore*

2) *La zonizzazione acustica ex L.447/95 inserisce l'area in classe VI : essendo l'area incuneata in un contesto urbano a significativo livello di protezione (classi I, II, e III) in sede di istanze di intervento dovrà essere presentata documentazione di previsione di impatto acustico delle nuove opere a firma di Tecnico competente in acustica ambientale.*

In ogni caso, in sede di prima convenzione associata a P.d.C., dovrà essere progettata la realizzazione della prevista fascia di tutela ambientale interna all'area ed ulteriori eventuali interventi di mitigazione, la cui attuazione - compatibilmente con lo stato dei luoghi al momento degli interventi - resta condizione per il rilascio della certificazione di agibilità delle nuove opere.

b) *Modifiche di destinazione d'uso o localizzazione di Aziende diverse da quelle insediate comportano la stipula di Convenzione urbanistica estesa all'intera area produttiva*

■ **Prescrizioni urbanistiche:**

L'ampliamento richiesto dalla Società proprietaria comporta la realizzazione di nuovo capannone prodotti lavorati e magazzini, che potrebbero essere in parte non compatibili con la definizione cartografica di area RME (Rischio Molto Elevato) e con la disciplina urbanistica relativa a distanze da confini e distacchi da fabbricati di terzi. Si raccomandano puntuali verifiche in merito.

(1)

Superficie utile esistente mq. 7.245 c.a.; superficie coperta esistente mq. 7.045 c.a. . In sede di istanze comportanti ampliamenti, deve risultare assicurata la effettiva dotazione di parcheggi privati entro il perimetro dell'impianto produttivo.

■ **Prescrizioni geologiche:** rif. Relazione Geologico-Tecnica

(1)

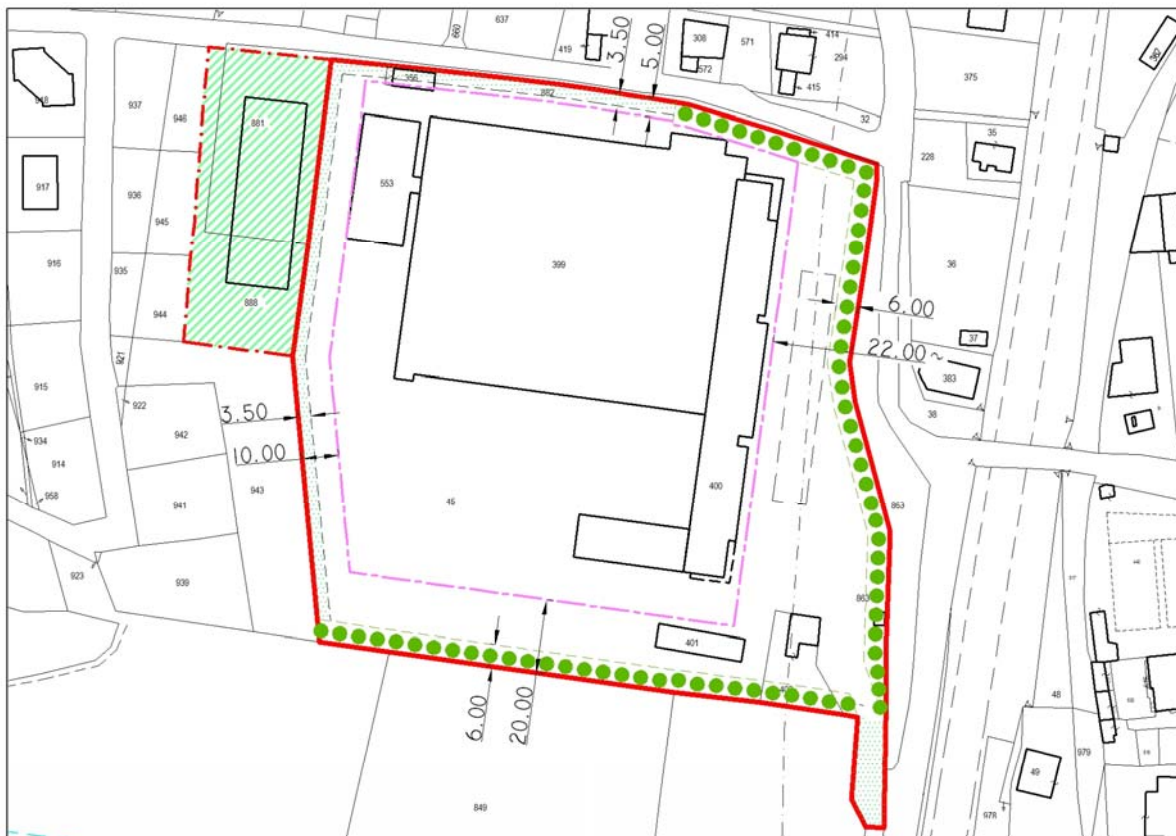
■ *area a sud rio Sereigo: per il settore in sinistra orografica del rio si prescrivono: specifiche prove diagnostiche in sito e verifiche di stabilità della scarpata che tengano conto anche dei sovraccarichi indotti dalle eventuali nuove costruzioni; consolidamento antierosivo della scarpata*

■ *area a nord del rio, in destra orografica: la porzione centrale e meridionale dell'area è perimetrata in Classe **RME (Rischio Molto Elevato)**, inedificabile; per la parte restante **possono essere ammesse attività di servizio, a condizione che sia** eseguita prima di effettuare qualsiasi **intervento**, verifica idraulica del rio Sereigo e opportune opere di difesa da eventuali acque di esondazione, oltre ad indagini geognostiche per i piani di fondazione, con eventuale innalzamento dei piani di imposta di fabbricati **o manufatti in genere** (derivanti dalle verifiche idrauliche)*

■ **STATO DI ATTUAZIONE DELL'AREA (ambito edificabile):**

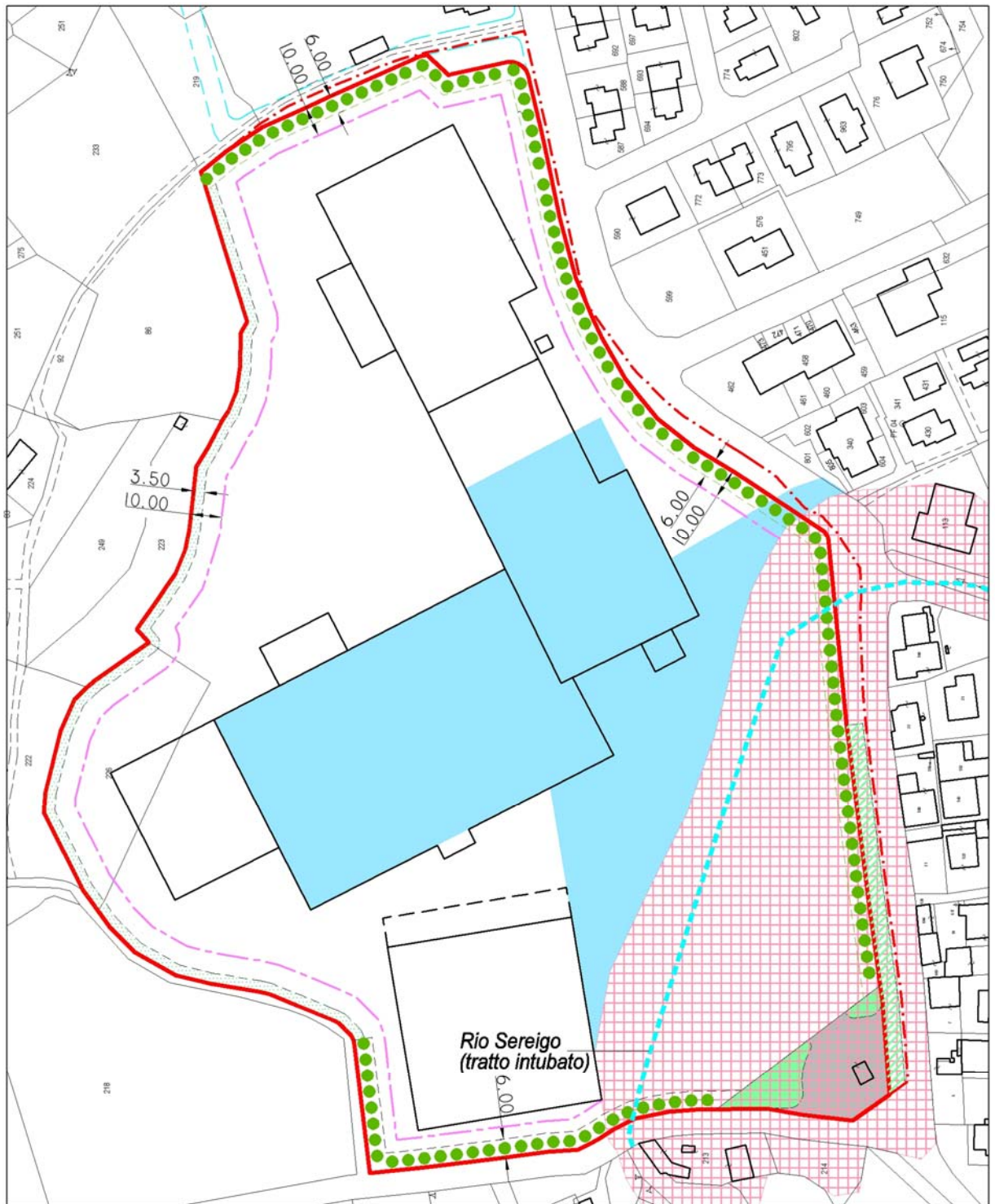
superficie coperta attuale: mq. 7.045 (r.c. 0,51)

superficie copribile residua: mq. 1.827,50



- - - Superficie territoriale area D2 perimetrata in P.E.C. approvato (s. t. mq. 27.493)
- Aree per standards urbanistici già cedute
- Fascia di tutela ambientale (prof. minima ml. 6,00 - sesto di impianto ≤ ml. 8., alt. ml. 4/5)

Area (località)	Superficie territoriale (mq.)	Superficie fondiaria (mq.)	indice di utilizzazione territ. (mq./mq.)	rapporto di copertura (fond.) (mq./mq.)	standards urbanistici (mq.)	modalità di intervento	note
D2 Capoluogo (V.le Vittoria)		24.652	0,55	0,55	(2.841) assolti	P.d.C. Conv. (N.d.A. art.35)	(1)
<p>■ Prescrizioni generali:</p> <p>a) Modifiche di destinazioni d'uso o localizzazione di Aziende diverse da quelle insediate comportano la stipula di Convenzione urbanistica estesa all'intera area produttiva.</p> <p>b) La zonizzazione acustica ex L.447/95 inserisce l'area in classe V: essendo l'area circondata da aree in classe III e non risultando posizionabile una fascia cuscinetto in classe IV, l'area potrà essere - se del caso - oggetto di intervento in termini di piano di risanamento (art. 7 L. 447). In sede di istanze di intervento dovrà essere presentata documentazione di previsione di impatto acustico a firma di Tecnico competente in acustica ambientale.</p> <p>■ Prescrizioni urbanistiche:</p> <p>(1) Superficie fondiaria al netto della quota di standards (mq. 2.841) già dismessi. Superficie utile esistente mq. 7.880. La parte di area ubicata fra la palazzina uffici e la viabilità pubblica è utilizzabile unicamente per usi accessori, parcheggi e urbanizzazioni.</p>							
<p>■ STATO DI ATTUAZIONE DELL'AREA: superficie coperta attuale: mq. superficie copribile residua: mq.</p>							



- Superficie territoriale perimetrata in P.R.G. vigente e sottoposta a PEC
- Fascia di tutela ambientale (prof. minima ml. 6,00 - sesto di impianto ≤ ml. 8., alt. ml. 4 /5)
- Classe geologica RME - Zona I
- Classe geologica III b

Area (località)	Superficie territoriale (mq.)	Superficie fondiaria (mq.)	indice di utilizzazione territ. fond. (mq./mq.)		rapporto di copertura (fond.) (mq./mq.)	standards urbanistici (mq.)	modalità di intervento	note
D3 Capoluogo (Fornaci)	62.800		0,4		0,4	6.280 (parzialm. attuati)	P.d.C. Conv. (PEC) (N.d.A. art.35)	(1) (2)

Segue ➔

■ **Prescrizioni generali:**

a) L'attivazione di usi commerciali, nei limiti stabiliti dalle presenti Norme e dalla vigente Legislazione Nazionale e regionale, comporta riadeguamento degli standards urbanistici sopra calcolati; b) Modifiche di destinazioni d'uso o rilocalizzazione di Aziende diverse da quelle insediate comportano l'approvazione preventiva di PEC esteso all'intera area produttiva.

■ **Prescrizioni urbanistiche:**

attuazione: Convenzione di P.E.C. approvato, stipulata il 4.05.2001

- (1) Superficie utile esistente mq. **21.523 c.a.** Standards da reperire in loco in fregio alla viabilità pubblica, dedotte quote già dismesse ad uso pubblico. Eventuali quote di aree servizi non utilmente reperibili in fregio alla viabilità pubblica potranno essere monetizzate, fatta salva la necessaria dotazione di aree per parcheggi pubblici o d'uso pubblico. L'arretramento dei fabbricati lungo la str. provinciale dovrà essere non inferiore a ml. 20 ove gli stessi siano realizzati con altezza dei fronti superiore a ml. 7,50.

- (2) ***In relazione alla Classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della L. 447/95, adottata il 30.09.2004, l'area è stata inserita in Classe V (Aree prevalentemente industriali): risultando contigua ad aree in classe III, è inserita una fascia cuscinetto in classe IV dell'ampiezza di ml. 50 all'interno dell'area, comportante - se del caso - successivi interventi in termini di Piano di risanamento***

■ **Prescrizioni geologiche:** rif. Relazione Geologico-Tecnica

In zona RME (Rischio molto elevato) potenzialmente interessata da inondazioni, per eventuali interventi edilizi l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'Autorità regionale o provinciale competente, le condizioni di rischio, come prescritto dall'Art. 51 comma 5 delle N.T.A. del PAI.

- (1) ■ l'edificazione nel settore sud-ovest dell'area individuata negli elaborati geologico-tecnici ("Carta di Sintesi") in Classe III.b dovrà essere preceduta da adeguati studi idraulici del rio Sereigo per verifica della sezione dell'intubamento ed autorizzazione da parte del Settore Opere Pubbliche e Difesa Suolo di Alessandria
- per l'intera area dovranno essere effettuate specifiche indagini geognostiche per determinare le caratteristiche del terreno e la tipologia e quote di imposta più adeguate per le fondazioni, **con riferimento al D.M. 14.01.2008**

■ **STATO DI ATTUAZIONE AREA:**

s.u.l. attuata: mq. 21.523,22

s.u.l. residua: mq. 3.596,78

QUADRI SINOTTICI - Q5

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - AR

AREA	Volumetria esistente (mc.)	Volumetria aggiuntiva (mc.)	Volumetria totale (mc.)	note
AR1 (Via Garibaldi)	AREA ATTUATA			(1)
AR2 (Via Montespinese)	900 c.a.	(art. 23.1 N.d.A.)	900 c.a.	(2)
AR3 (V. Umberto I)	1.070c.a.	(art. 23.1 N.d.A.)	1.070	(3)
AR4 (V. Umberto I)	(da rilevare)	(art. 23.1 N.d.A.)	(art. 23.1 N.d.A.)	(4)
AR5	VEDI SCHEDA ALLEGATA			
<p>(1) Recupero abitativo di immobili di proprietà comunale con fondi L. 179/1992 per l'Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (Delib. G.R. n. 63 - 29552 del 1/3/2000).</p> <p>(2) Recupero per le destinazioni residenziali e gli usi ammessi dall'art. 23 N.d.A. di P.R.G., previa verifica della volumetria esistente che può essere incrementata secondo i parametri dello stesso Art. 23, in tal caso attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata, che dovrà essere esteso anche al tessuto limitrofo ed agli spazi pubblici. In sede di P.d.R., parte della superficie territoriale (quota non inferiore al 25%) dovrà essere destinata ad usi pubblici quali spazi di sosta veicolare, verde di zona, ampliamento dei sedimi stradali carrabili. In sede di P.d.R., risultando l'area classificata RME (Rischio Molto Elevato) per eventi di piena, il numero di piani può essere portato a 3, limitando ad usi pertinenziali il piano terreno. In ogni caso, per tutti gli interventi edilizi l'Amministrazione Comunale è tenuta a valutare d'intesa con l'Autorità regionale o provinciale competente, le condizioni di rischio, come prescritto dall'Art. 51 delle N.T.A. del PAI.</p> <p>(3) Recupero per le destinazioni residenziali e gli usi ammessi dall'art. 23 N.d.A. di P.R.G. La volumetria totale indicata, pari a quella esistente, può essere incrementata secondo i parametri dello stesso Art. 23. L'ampliamento del sedime stradale antistante dovrà interessare una fascia di profondità minima ml. 0,80. Attuazione: Piano di Recupero.</p> <p>(4) Recupero per usi assistenziali di immobili di proprietà comunale, con fondi di Edilizia sovvenzionata. Attuazione: Permesso di Costruire</p>				




- Ambito territoriale del programma di riqualificazione urbanistica**
- Ambito di interventi infrastrutturali, di urbanizzazione, di tutela ambientale**
- Ambito di interventi edificatori destinati a funzioni urbane terziarie e servizi di interesse generale (delimitazione preliminare di superficie fondiaria)**
- Sviluppo minimo della schermatura continua antirumore**

N° AREA	Sup. territoriale (mq.)	Volume (mc.)	R.C. (mq/mq)	Standards (mq.)
AR5	4.100 c.a.	8.800 c.a.	0,7 (su sup. fondiaria)	1.760 (fabbisogno)
■	s.f. preliminarmente indicata: mq. 1.800			
■	destinazioni d'uso: Superficie Utile Lorda (S.u.l.): mq. 2.400 Destinazioni terziarie e servizi di interesse generale La destinazione terziaria ammette usi commerciali, di ristorazione, usi direzionali, oltre a servizi (art. 51 p.to 2) lett. n) L.R. 56/77 e s.m.i.)			
■	n.ro piani: n.2 piani, oltre a piano seminterrato destinato a parcheggi privati e pubblici			
■	Prescrizioni urbanistiche: attuazione: P.d.C. convenzionato. La Convenzione dovrà contenere particolari riferimenti ai seguenti aspetti della riqualificazione: urbanistico, edilizio, ambientale.			

Segue →

standards:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per urbanizzazione primaria afferente ad interventi edificatori (da reperire in loco): $p = m_q. 880 + v_z = m_q. 220$, calcolati preliminarmente e da adeguare eventualmente in sede di Convenzione in relazione alle specifiche destinazioni d'uso attivate. ▪ La residua quota dello standard, potrà essere monetizzata in sede di Convenzione urbanistica, dedotte eventuali quote riferite a servizi di interesse pubblico (art. 51 L.R. 56/77) previsti nell'ambito del fabbricato
dotazione di parcheggi privati ex Legge 122/89:	da reperire nell'ambito della superficie fondiaria, in struttura anche coperta prevalentemente entro terra, a base dei nuovi corpi edilizi
rapporto di copertura:	il rapporto di copertura indicato è inteso quale massima superficie coperta edificabile per le destinazioni d'uso ammesse sulla superficie fondiaria; non tiene conto pertanto della copertura eventuale delle strutture pertinenziali di parcheggio privato e pubblico, per la quale è ammesso R.C.= 1mq./mq.
viabilità:	interventi infrastrutturali relativi alla viabilità perimetrale dovranno essere oggetto di specifico approfondimento, tenendo conto di: flussi di traffico di attraversamento urbano, traffico di mezzi pesanti indotto dalla contigua area produttiva, adiacenza di edificio scolastico
aspetti ambientali:	<p>Sulla scorta delle valutazioni effettuate dal Tecnico competente in acustica ambientale (dicembre 2009 e settembre 2010), in merito al rispetto dei valori limite nel periodo diurno (ad altezza di ml. 6.00 dal piano di campagna), la rumorosità ambientale rispetta il criterio assoluto di norma. Si escludono pertanto destinazioni d'uso comportanti permanenza notturna (quelle residenziali). La contiguità con aree produttive industriali incluse dal Piano di Zonizzazione acustica in classe VI impone comunque:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) interventi di contesto, da attuare in ambito pubblico perimetrale: fasce alberate d'alto fusto, eventuali schermature e barriere di mitigazione rispetto alle sorgenti sonore più moleste; b) scelte tipologiche e distributive interne: collegamenti verticali e orizzontali, spazi servizi, magazzini, da organizzare lungo i fronti esposti al rumore, conferendo agli stessi la valenza di zone - filtro; minimizzazioni delle aperture sugli stessi fronti; c) interventi di fonoisolamento e fonoassorbimento delle strutture murarie e delle coperture, "desolidarizzate" dagli altri elementi strutturali, al fine di evitare punti di trasmissione del rumore per vibrazione. <p>Eventuali ulteriori interventi di mitigazione dovranno essere proposti in sede esecutiva, con rigoroso riferimento al documento "Ipotesi di realizzazione di schermatura acustica delle sorgenti di rumore derivanti dalle attività lavorative della Ditta Schiavetti Lamiere Forate srl nei confronti di area prospiciente di possibile futura destinazione commerciale", settembre 2010, redatto da Soc. Antares di Novi Ligure e firmato da Tecnico competente in acustica ambientale Dott. Paolo Bisio. Documento annesso alla Relazione Illustrativa di Variante, contenente: a) rilievi strumentali sulla sorgente industriale; b) soluzioni adottabili per la riduzione del rumore: protezioni passive, barriere artificiali; c) prescrizione di requisiti della barriera antirumore: dimensionamento; d) elaborati grafici illustrativi.</p>

Segue 

I requisiti della "fascia" antirumore dovranno pertanto essere quelli ivi prescritti. La progettazione dell'area, per contro, dovrà prendere in conto e possibilmente privilegiare soluzioni diverse da quella descritta nel citato documento (barriera in cls e pannellature metalliche), tali da produrre minore impatto sull'ambiente urbano, se non conseguire apprezzabili risultati in termini di "paesaggio urbano" pur garantendo i requisiti tecnici necessari per l'ammissibilità dell'intervento commerciale proposto. Per quanto sopra, si richiamano i contenuti del citato documento, punto 3 ed in particolare le parti conclusive (impatto ambientale, altre soluzioni) contenenti altresì prescrizioni operative di procedura autorizzativa.

- **Prescrizioni geologico tecniche:** *rif. Scheda n.3 -Analisi aree in Variante-p.to n. 13 della Relazione Geologica per gli aspetti sismici (febbraio 2009). In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14.01.2008, dovranno essere analizzate caso per caso le caratteristiche geotecniche del terreno, con specifiche prove in sito o sondaggi, al fine di definire correttamente la tipologia di suolo, il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture. La regimazione e il controllo delle acque superficiali dovrà essere eseguita con cura, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno. I sedimi stradali tanto in orientamento est-ovest quanto nord-sud dovranno risultare per quanto possibile conformi all'andamento topografico esistente.*