

REGIONE PIEMONTE  
**COMUNE DI CASTELL'ALFERO**  
PROVINCIA DI ASTI



**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**3° VARIANTE STRUTTURALE EX L.R. 1/2007**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Data

Il Responsabile del Procedimento

L'Urbanista  
arch. Massimo MALFA

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

## MODIFICHE AL TESTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

---

### INDICE

art. 25 - Contenuti delle norme specifiche di area – aree c.4

### TABELLA

DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI DELLA 2° e 3° VARIANTE STRUTTURALE

In relazione ai disposti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE del 18 lug.1989 vengono riportati i soli articoli oggetto della presente variante strutturale, nei quali in carattere "**grassetto inclinato**" e "~~barrate~~" sono evidenziate le modifiche e gli stralci apportati al testo delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

#### Prescrizioni Particolari Aree c.4

- 1) Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere assicurata la dotazione di aree di parcheggio di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq. /10 mc. di costruzione.
- 2) La formazione di nuove unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso di unità preesistenti, finalizzate alla localizzazione di attività di tipo commerciale, direzionale, turistico - ricettivo e per il tempo libero che occupino una porzione del fabbricato principale superiore al 20% dell' intero Volume (V), sono subordinate all'assoggettamento ad uso pubblico di aree libere, idonee, da destinare a parcheggio, nella misura minima del 50% della Superficie lorda di pavimento ( S<sub>lp</sub> ) oggetto di mutamento di destinazione, eccedente la predetta percentuale.
- 3) Nello Strumento urbanistico esecutivo, dovrà essere prevista la cessione gratuita all' Amministrazione Comunale di aree vincolate a Servizi (S) dal presente P.R.G., da reperire, in via principale, all' interno dell' Area Normativa di Intervento e, in via subordinata, all' interno del perimetro del Nucleo frazionale di appartenenza, nelle seguenti misure minime :
  - 3.a) per destinazioni di tipo TR,TL,R = 25 mq./139 mc. di Volume (V)
  - 3.b) per destinazioni di tipo C- D =100 [10] % della Sup. lorda di pavimento (S<sub>lp</sub>).
- 4) Alla completa attuazione degli interventi previsti, la presente Area Normativa di Intervento sarà disciplinata dalle Norme proprie delle aree consolidate a prevalente destinazione residenziale (b.0) e dalla relativa tabella (con esclusione delle possibilità di ampliamento senza verifica degli indici urbanistici ed edilizi).
- 5) Attività produttive di piccola dimensione (150 mq.) potranno essere localizzate, limitatamente alle attività artigianali non nocive, moleste od inquinanti, unicamente all' interno di edifici che siano destinati, principalmente, alla residenza.
- 6) Nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo é ammessa la previsione a confine di bassi fabbricati destinati a parcheggi coperti ed a magazzini di deposito merci, a condizione che la loro superficie coperta (S<sub>c</sub>) non sia superiore a mq. 50,00, non superino i m 3.00 di altezza (misurata, sull'appezzamento di terreno interessato dall'edificazione, ai sensi delle presenti norme) e, nel caso in cui il loro piano di spiccato sia naturalmente situato ad una quota maggiore di quella del terreno confinante, i m 4,50 di altezza (misurata sull'appezzamento di terreno confinante più basso). L'altezza interna degli ambienti non potrà superare, in nessun caso i m 2,60. Alla presentazione di D.I.A. o Permesso di costruire per la costruzione dei bassi fabbricati sul confine , nel caso che non siano rispettate le norme del Codice Civile, dovrà essere allegato l'atto di assenso con cui i proprietari confinanti dichiarino di consentire l'omissione del rispetto della distanza dal confine e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.
- 7) I bassi fabbricati di cui al punto precedente verranno considerati ai fini della verifica degli indici volumetrici (It e If), della distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e del rapporto di copertura (R<sub>c</sub>) prescritti dal PRG e non verranno considerati ai fini della verifica della distanza minima tra fabbricati.
- 8) Nelle aree c.4.3, nell'ambito del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere prioritariamente verificata la possibilità di utilizzo, anche attraverso al loro potenziamento, degli esistenti accessi alla Strada Statale 457. Potrà essere prevista la realizzazione di un unico accesso per le suddette aree c.4.3, soltanto nel caso di una motivata impossibilità di tale utilizzo ovvero a causa dell'inesistenza di accessi alla Strada Statale.
- 9) Dopo l'approvazione del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 2 al P.R.G. e preliminarmente all'attuazione dell'intervento nell'area c.4.24, che potrà avvenire solo tramite la redazione di un P.E.C., dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area a servizi VGS 27 con apposito atto a cura e spese del richiedente; nella convenzione del P.E.C. il richiedente dovrà impegnarsi a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione mancanti e indicate in linea di massima nella Tavola CARTA DELLE INFRASTRUTTURE TECNICHE STRALCIO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE IN PROGETTO AREA RESIDENZIALE C4.24 a completarle e a collaudarle prima della richiesta di qualunque titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici residenziali.
- 10) In relazione all'intervento c.4.21 occorre garantire idonea dotazione di opere di urbanizzazione, di idonea accessibilità al lotto e di adeguamento della viabilità esistente da realizzarsi prima dell'attuazione dell'area secondo le vigenti disposizioni in materia (D.M. 05/11/2001 "Norme funzionale e geometriche per la costruzione delle strade")
- 11) In relazione all'intervento c.4.22 occorre garantire il rispetto di cui all'art. 30 comma 5.1 lett. b) e di cui all'art. 37 comma 5.1 lett. a2) del P.T.P. .

12) *La progettazione sui nuovi lotti residenziali dovrà operare in un mix di interventi che vanno dalla coibentazione, ai pannelli solari termici e fotovoltaici, alla piantumazione con essenze locali, al recupero delle acque piovane per l'irrigazione sino ad una previsione di contenimento dell'inquinamento luminoso; dovranno essere altresì implementati gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. n. 13/2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e alle successive disposizioni attuative.*

13) *La percentuale di superficie impermeabilizzata non potrà superare il 70% della superficie di lotto e dovranno preferibilmente essere utilizzati pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile; dovrà essere verificato che il sottofondo ed il sottosuolo abbiano una permeabilità sufficiente; le pavimentazioni permeabili sono particolarmente indicate per cortili, spiazzi, stradine, piste pedonali e ciclabili, strade d'accesso e parcheggi; sono da preferire le pavimentazioni inerbite rispetto a quelle inerbite poiché consentono una migliore depurazione delle acque meteoriche.*

14) *Per l'area C.4.25 la progettazione della disposizione dell'edificato lungo il pendio dovrà essere tale da mimetizzare l'introduzione di volumi interrati per mantenere il profilo del terreno il più possibile inalterato e conseguentemente ridurre al minimo i movimenti di terra e gli scavi; nella strategia generale di S.U.E. occorrerà tenere presente l'esigenza di organizzare le differenti aree di permeabilità secondo schemi che consentano un efficace drenaggio delle acque meteoriche utilizzando stratigrafie verdi di integrazione ai tradizionali sistemi di smaltimento centralizzati sotterranei. Qualora necessario preferibilmente si dovrà ricorrere a tecniche di ingegneria naturalistica al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico delle opere previste e di favorire una corretta regimentazione delle acque; in sede di redazione di S.U.E. dovranno essere individuati alcuni punti di osservazione particolarmente rilevanti sia di paesaggio che di vulnerabilità visiva al fine di guidare le scelte progettuali ed eventualmente in una fase successiva permettere di valutare le ricadute derivanti dall'attuazione del Piano in funzione della componente paesaggistica; altresì si raccomanda che in sede di redazione di S.U.E. vengano inserite indicazioni costruttive tali da garantire la qualità edilizia del costruito ricorrendo a pratiche progettuali contemporanee basate sul rispetto della memoria e dell'identità paesaggistica locale, in grado di intrecciare il tema del contesto paesaggistico con quello di innovazione tecnologica sostenibile favorendo il corretto orientamento delle falde, la scelta di forme volumetriche semplici, la formazione di fronti continui e coloriture e finiture compatibili con il contesto di riferimento; sempre in sede di redazione di S.U.E. dovrà essere posta la massima attenzione agli aspetti connessi alla gestione integrata delle risorse idriche con particolare riferimento alla gestione e scarico delle acque, al risparmio idrico e alla raccolta separata delle acque meteoriche in ottemperanza a quanto previsto dal D. lgs. 152/06 e s.m. ed i. è inibito l'utilizzo della tipologia a "cubo su terrapieno" mentre bisognerà preferire, ad esempio, la tipologia a stecca in modo da ricordare i borghi e gli insediamenti rurali tradizionali per volume e numero di piani; in fase di progettazione edilizia bisognerà inoltre prevedere quinte e spazi verdi realizzati con essenze autoctone in grado di meglio mitigare l'impatto dei nuovi insediamenti tenendo conto anche degli "elementi per l'inserimento ambientale" contenuti all'interno del Piano Territoriale della Provincia di Asti.*

*La progettazione esecutiva dovrà comprendere anche l'area limitrofa destinata a verde privato che dovrà essere sistemata a giardino/parco utilizzando essenze arboree autoctone e dovrà altresì integrarsi con il paesaggio agricolo circostante.*

*In fase di progettazione esecutiva dovrà essere verificato su quali capannoni viene esercitata l'attività di allevamento in maniera da determinare con certezza la relativa fascia di rispetto.*