COMUNE DI CALAMANDRANA

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ASTI

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. per modifica della previsione di servizi

---

Oggetto:

Schede di sintesi normativa – estratto

Dicembre 2022

IL SINDACO:

SEGRETARIO COMUNALE:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL PROGETTISTA:

Arch. Ezio Bardini
Via Brofferio, 100
14100 - A sti
tel. 0141 53.02.04
mail: info@bardiniassociati.com

ADOTTATA CON D.C.C. n°:

Nota introduttiva

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

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

Le barrature laterali evidenziano le parti variate.

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

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

PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO

• **Superficie fondiaria**		
• **edificata (Sf)**	mq	~~112.000~~ **116.600**
• **Volumetria esistente (V)**	mc	82.634
• **Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente**	mc/mq	0,70

PARAMETRI DI PROGETTO

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

- **Note**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per il fronte verso la zona Ca2 dovrà essere curato l'attacco a terra, con materiali, colorazioni e bucature omogenee con quelle degli altri fronti, indipendentemente dalle destinazioni d'uso dei locali.
Gli ingressi veicolari ai piani seminterrati non potranno avvenire lungo i lati su via Roma e su Piazza. In ogni caso tali ingressi e le eventuali chiusure di autorimesse dovranno essere concentrate per posizione e realizzate con utilizzo di materiale in modo da rendere l'intervento trascurabile e mimetico con l'ambiente.

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

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

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

Negli ambiti definiti come attività confermate ai sensi dell'art.12.8 delle N.T.A. sono previste destinazioni artigianali e di stoccaggio non moleste ed in ogni caso gli interventi devono essere sottoposti a verifiche

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

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

Numero massimo dei piani (Np)	4 oltre ad eventuale sottotetto
Tipologia edilizia	in linea su piazza, a blocco

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie territoriale (St)	mq	10.480
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,35
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,55
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	3.668
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,45
Numero massimo dei piani (Np)	2	
Distanza da strada pubblica (Ds)	m	6,00 o filo edilizio esistente
Distanza da strada privata (Ds)	m	5,00 o filo edilizio esistente
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa	edifici isolati	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**2.1C A**) con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato di dimensione minima mq 5.000 di Superficie territoriale (St), con previsione delle aree per viabilità e servizi di standard, sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con i seguenti parametri di riferimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie territoriale (St)	mq	5.900
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,30
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,60
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	1.770
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,35
Numero massimo dei piani (Np)	2	

Distanza da strada Valle Chiozze (Ds)	m	20,00
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa	edifici isolati	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie territoriale (St)	mq	7.380
Indice di densità edilizia territoriale (It)		
(per lotti liberi)	mc/mq	1,00
Nuova volumetria residenziale (V) comprensiva della riconversione del volume preesistente (**c**) pari a mc 2.300	mc	8.500
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,60
Numero massimo dei piani (Np)	3	
Distanza da strada pubblica (Ds)	fili edilizi definiti nel S.U.E.	
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
	o fili edilizi definiti nel S.U.E e in accordo tra proprietari	
Tipologia ammessa	edifici in linea su spazio pubblico	

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

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

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

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

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

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

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

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

della volumetria esistente e di quella già prevista per la zona Ba in applicazione delle NTA del PRGC vigente.
Tale volumetria può essere ottenuta anche con demolizione e ricostruzione con diversa forma e posizione del corpo a rustico esistente nell'ambito.
Gli interventi nell'ambito dovranno garantire i seguenti parametri specifici di riferimento:

Indice di densità edilizia fondiaria (If):	mc/mq 0,60
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc):	mq/mq 0,40
Numero massimo dei piani (Np):	2
Distanza da strada pubblica (Ds):	m 5,00 o fili edilizi esistenti su strada
Distanza da confini (Dc):	m 5,00
Tipologia ammessa:	in linea, edifici isolati.

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