



**Regione Piemonte
Provincia di Alessandria**

COMUNE DI BORGHETTO DI BORBERA

VARIANTE PARZIALE N. 17/2021
al vigente P.R.G.I. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i.
approvato D.G.R. n. 66/1779 del 18/12/2000

PROGETTO DEFINITIVO

TESTO INTEGRATO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Delibera di Consiglio Comunale n. del

IL SINDACO
Geom. Enrico Bussalino

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Piero Camera

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Pier Giorgio Cabella

COLLABORATRICE

Paola Majorani

LUGLIO 2022

U_URB_000442_2020



Studio Tecnico Associato

15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70

Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

INDICE

CAPO I - DISCIPLINA DELL' USO DEL SUOLO: NORME GENERALI .

- Art. 1 Elaborati del Piano Regolatore Generale Intercomunale (Variante parziale 1997).
- Art. 2 Le Norme di attuazione.
- Art. 3 Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 4 Programmi di Attuazione.
- Art. 5 Intervento edilizio diretto.
- Art. 6 Intervento edilizio con obbligo di Convenzione.
- Art. 7 Strumenti urbanistici esecutivi.
- Art. 8 Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C.
- Art. 9 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P.
- Art. 10 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente - P.d.R.
- Art. 11 Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche - P.T.E.
- Art. 12 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi - P.I.P.
- Art. 13 Piano Particolareggiato - P.P.
- Art. 14 Concessione ed Autorizzazione Edilizia.
- Art. 15 Condizioni per il rilascio di Concessioni ed Autorizzazioni edilizie.
- Art. 15 bis Disciplina del commercio al dettaglio.

CAPO II - NORME SPECIFICHE PER L' ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

- Art. 16 Parametri Urbanistici.
- Art. 17 Parametri Edilizi.
- Art. 18 Utilizzazione degli indici.
- Art. 19 Distanze minime.
- Art. 20 Tipi di intervento.
- Art. 21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Standards Urbanistici. Richiami ai disposti di Legge.

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. (Aree di tipo A, B, C).

- Art. 22 Aree prevalentemente residenziali:destinazioni d'uso generali.
- Art. 23 Aree ed edifici di interesse storico.
- Art. 24 Aree totalmente edificate B1.
- Art. 25 Aree edificate con limitata capacità residua B2.
- Art. 26 Aree parzialmente edificate e di completamento B3.
- Art. 27 Aree totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali B4.
- Art. 28 Aree inedificate di completamento C.
- Art. 29 Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di convenzione ed aree di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato C1.
- Art. 30 Aree destinate a verde privato inedificabili.
- Art. 31 Aree per l'edilizia economica e popolare.
- Art. 32 Norme di carattere generale riguardanti l'utilizzazione della superficie fondiaria.

CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

- Art. 33 Usi produttivi: industriali, artigianali commerciali.
- Art. 34 Aree attrezzate di nuovo impianto D1.
- Art. 35 Aree di riordino e di completamento ed aree edificate che si confermano nella loro ubicazione D2.
- Art. 36 Aree per insediamenti a destinazione mista commerciale o artigianale D3.
- Art. 37 Aree per impianti produttivi e tecnologici isolati D4.
- Art. 38 Norme di tutela ambientale.

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE.

- Art. 39 Aree per attività agricole E: Definizioni generali
- Art. 40 Aree per attività agricole E: Nuove edificazioni.
- Art. 41 Aree per attività agricole E: Edifici esistenti.
- Art. 42 Aree intercluse e marginali utilizzate per attività agricole, da salvaguardare per futura espansione urbana EC.
- Art. 43 Cave e discariche.
- Art. 44 Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole.

CAPO VI - AREE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO

- Art. 45 Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA.
- Art. 46 Aree per insediamenti temporanei stagionali.
- Art. 47 Individuazione di aree per attività di tipo agriturismo.
- Art. 48 Attività turistico ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.

CAPO VII - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

- Art. 49 Aree per attrezzature e servizi a livello comunale.
- Art. 50 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.
- Art. 51 Destinazioni specifiche delle aree per servizi.
- Art. 52 Dati quantitativi relativi alla dotazione di aree per attrezzature e servizi a livello comunale e di interesse generale.

Tabella 1. Aree per attrezzature e servizi a livello comunale.

Tabella 2. Aree per attrezzature di interesse sovracomunale.

CAPO VIII - AREE INEDIFICABILI E VINCOLI.

- Art. 53 Aree per la viabilità e relative fasce di rispetto inedificabili.
- Art. 54 Limitazioni o preclusioni all'edificabilità ed alla utilizzazione urbanistica del territorio, ai sensi dell'Art. 13, 7° comma e dell'Art. 30, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Art. 55 Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto inedificabili.
- Art. 56 Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici.

- Art. 57 Zone di rispetto dei cimiteri.
- Art. 58 Aree di salvaguardia ambientale EF.
- Art. 59 Vincolo paesaggistico (L. 431/85).
- Art. 60 Zone a vincolo idrogeologico.

CAPO IX - DISCIPLINA SPECIFICA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE.

- Art. 61 Aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali ai sensi della L.1497/'39 e immobili vincolati ai sensi della L.1089/'39 o sottoposti a vincolo dal P.R.G.
- Art. 62 Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 63 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano.
- Art. 64 Elementi edilizi e materiali ammessi.
- Art. 65 Aree libere: interventi ammessi e prescrizioni.
- Art. 66 Vincoli ai sensi della L. 1497/'39 e dell'Art. 1 della L. 1089/'39: elenco degli edifici e beni vincolati con notifica amministrativa.
- Art. 67 Vincoli ai sensi dell'Art. 4 della L. 1089/'39.
- Art. 67-bis Individuazione di beni architettonici, culturali ed ambientali da sottoporre a vincolo di conservazione.

CAPO X - NORME PARTICOLARI.

- Art. 68 Aree di parcheggio, autorimesse e box, accessi veicolari.
- Art. 69 Recinzioni e pertinenze.
- Art. 70 Dotazione di servizi igienici.
- Art. 71 Ampliamento di edifici esistenti.
- Art. 72 Adeguamenti di quota degli edifici.
- Art. 73 Modifiche di destinazione degli immobili.

CAPO XI - NORME FINALI.

- Art. 74 Regolamenti Edilizi.
- Art. 75 Requisiti di usabilità.
- Art. 76 Comparti di intervento.
- Art. 77 Norme in contrasto.
- Art. 78 Deroghe.
- Art. 79 Modificazioni del Piano Regolatore non costituenti Varianti del piano

Allegati: Quadri Sinottici

Estratti da Relazione Integrativa alla Relazione Geologico
Tecnica del 5.03.1998 (Maggio 2000)

Schede monografiche relative alle Varianti Parziali

CAPO I - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO : NORME GENERALI.

Art. 1 Elaborati del Piano Regolatore Generale (Variante parziale 1997)

Il Comune di Borghetto Borbera è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti, approvato D.G.R. n. 81 - 44695 del 10/04/95, che viene modificato, per il territorio del Comune di Borghetto Borbera, con la presente Variante parziale. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati :

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA (con ALLEGATI TECNICI e Scheda quantitativa dei dati urbani)
- NORME DI ATTUAZIONE (con integraz. e modifiche, maggio 2000)
- RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA (riveduta e modificata, maggio 2000)
- Relazione integrativa alla Relazione Geologico - Tecnica del 5.3.1998
- TAVOLE DI PIANO:

- | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tav. 1a/1b | DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO | in scala 1:5.000 | (integr. e modif., maggio 2000) |
| Tav. 2a | DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: | Borghetto Borbera, Torre Ratti, Persi, Forneto, Costiolo Castellaro, Pernuzzo, Castel Ratti, Liveto, Cerreto | in scala 1:2.000 (integr. e modif., maggio 2000) |
| Tav. 2b | DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: | Roncoli, Fontana | in scala 1:2.000 (integr. e modif., maggio 2000) |
| Tav. 2c | DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: | Cerreto di Molo, Fighetto | in scala 1:2.000 (integr. e modif., maggio 2000) |
| Tav. 2d | DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: | Molo Borbera, Castello di Molo | in scala 1:2.000 (integr. e modif., maggio 2000) |
| Tav. 2e | DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: | Pessina, S. Martino, Sabbione, Cella, Bignasca, Prati, Croci, Guasconi, Corti, Cervari, Poggio Maggiore | in scala 1:2.000 (integr. e modif., maggio 2000) |
| Tav. 2f | DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: | Zona Industriale Loc. Mulino Nuovo | in scala 1:2.000 (integr. e modif., maggio 2000) |
| Tav. 3a | DISCIPLINA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO: | Borghetto, Persi | in scala 1:1.000 |
| Tav. 3b | DISCIPLINA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO: | Torre Ratti, Castel Ratti, Cerreto Ratti, Liveto, Cerreto di Molo, Molo di Borbera, Fontana, Poggio, Roncoli, Corti, Cella, Cervari, Castello di Molo, Croci, S. Martino, Fighetto | in scala 1:1.000 |
| Tav. 4a/4b/
4c/4d/
4e/4f | STATO DI FATTO DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI | | in scala 1:2.000 |
| Tav. 4g | STATO DI FATTO DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI: | Borghetto Borbera, Persi | in scala 1:1.000 |
| Tav. 5 | PLANIMETRIA DI SINTESI DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE | | in scala 1:25.000 |

TAVOLE ALLEGATE ALLA RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA:

Tav. 1	CARTA GEOLOGICO - STRUTTURALE	in scala 1:10.000
Tav. 2	CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI (integr. e modif., maggio 2000)	in scala 1:10.000
Tav. 3	CARTA GEOIDROLOGICA E DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA CENSITE	in scala 1:10.000
Tav. 4	CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI	in scala 1:10.000
Tav. 5	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (integr. e modif., maggio 2000)	in scala 1:10.000
Tav. 6	CARTA DELL'ACCLIVITA'	in scala 1:10.000

In caso di eventuali non corrispondenze e di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fà testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.

Inoltre l'applicazione delle presenti Norme di Attuazione si intende estesa, per la specifica categoria di aree e per le particolari norme di disciplina, a tutti gli ambiti del territorio comunale come risultanti alla data di adozione del presente P.R.G., ivi compresi eventuali immobili (aree ed edifici) non correttamente rappresentati o non individuati dalle Tavole del P.R.G., purchè ne siano adeguatamente documentate le condizioni di legittimità edilizia all'adozione del Piano.

Art. 2 Le Norme di Attuazione .

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale di Comunità Montana, come modificato ed integrato per il territorio di Borghetto Borbera con Variante Parziale 1997, nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programma-tico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo, secondo le finalità ed i contenuti di cui agli Art. 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è, pertanto, subordinata al conseguimento della "concessione" o "dell'autorizzazione" - a norma del titolo VI della Legge regionale 5 Dicembre 1977, N.56 : " Tutela ed uso del suolo " e successive modifiche ed integrazioni - e deve essere compatibile con le prescrizioni delle presenti norme .

Si precisa che ove l'applicazione delle presenti Norme, per quanto riferentesi ai disposti legislativi nazionali e regionali vigenti, dia adito motivatamente a controversa interpretazione, dovranno essere ritenuti probanti i contenuti e le precisazioni della legislazione nazionale e regionale .

Si precisa inoltre che le indicazioni relative alle superfici territoriali e fondiari di cui ai Quadri sinottici allegati alle Norme di Attuazione, e conseguentemente le indicazioni relative alle volumetrie o superfici utili ammissibili, possono subire adeguamenti di limitata entità in sede applicativa, in funzione della documentata misurazione catastale o di rilievo delle superfici stesse, fermi restando i parametri urbanistici di intervento stabiliti per singoli tipi di zona.

Art. 3 Modalità di attuazione del P.R.G.

Le previsioni della presente Variante al P.R.G. del Comune di Borghetto Borbera sono riferite ad un periodo di dieci anni e mantengono la loro efficacia fino all'approvazione di successive Varianti parziali o generali.

Non costituiscono Variante al P.R.G. vigente gli adeguamenti e le modifiche di cui all'Art. 17 comma 8° della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 29/07/1997 n. 41.

Ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 56/77, dalla data di adozione del Progetto preliminare di P.R.G. e successivamente da quella relativa al Piano Regolatore Generale definitivo si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all'Art. 58 della stessa Legge.

Le previsioni insediative del P.R.G., riferite ad un periodo di tempo di 10 anni, saranno attuate per mezzo di programmi amministrativi pluriennali e degli strumenti di intervento, pubblici e privati .

Gli strumenti di intervento si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi e in progetti edilizi subordinati a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco, ovvero a Denuncia di Inizio Attività, secondo le vigenti norme di Legge.

Sono soggette ad approvazione degli strumenti urbanistici e/o all'ottenimento di concessione o autorizzazione, a norma del titolo VI della L.R. 56/77, tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio: fra queste sono da intendersi, oltre all'esecuzione di opere edilizie per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo gli interventi di cui all'Art. 48, 1 comma, della L.R. 56/77 .

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative, ai sensi dell'Art. 17, 8° comma. p.to e) e dell'Art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 4 Programmi di attuazione .

Ai sensi dell'Art. 36 L.R. 56/77, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. non è fatto obbligo al Comune di Borghetto Borbera di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.). Il Comune può comunque dotarsi di detto Programma, secondo le norme della stessa Legge Regionale.

Il Comune, con specifica deliberazione consiliare motivata, può articolare le aree assoggettate alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi in sub - aree da sottoporre a distinti strumenti esecutivi, a condizione che ciascuna sub - area consenta un insieme organico di interventi, con particolare riferimento alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto stabilito dall'Art. 91 quinquies, comma 1°, lett. b) della L.R. 56/77 .

Ai sensi dell'Art. 46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, secondo le procedure e le competenze sostitutive stabilite dallo stesso Art. 46.

Ai fini e per gli effetti del citato Art. 13 della Legge n°. 10/1977, il P.R.G. si intende attuato quando si verificano le seguenti condizioni :

- per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale: la quantità di edificazione oggetto della concessione sia almeno pari al 70%, nei termini di volume, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza ;
- per altri tipi di intervento a destinazione residenziale e per interventi a destinazione terziaria, industriale o artigianale: la quantità di cui al punto precedente, in termini di superficie utile lorda, sia almeno pari al 50%.

Art. 5 Intervento edilizio diretto .

Si applica in tutte le aree del territorio intercomunale dove l'intervento non sia subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, e nelle aree dove è prescritto, successivamente alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte del Sindaco, di specifica Concessione o Autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative vigenti e dai successivi artt.14 e 15 delle presenti Norme, salvo i casi per i quali è consentita la semplice presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della L. 23/12/1996 n.662 (Art. 2, comma 60).

Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici e/o da operatori privati alle condizioni previste dalle presenti norme urbanistiche, fatta salva l'osservanza di Regolamenti Edilizi e della vigente normativa legislativa e tecnica.

Art. 6 Intervento edilizio con obbligo di Convenzione .

Nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità' e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero in casi di ambiti (urbani o territoriali) particolari che richiedono l'osservanza di prescrizioni e/o condizioni apposte alla concessione, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla stipula di una Convenzione, o di un Atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di attuazione degli interventi .

La Convenzione è altresì obbligatoria nei casi di intervento urbanistico o edilizio comportanti cessione di aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, ovvero nei casi di monetizzazione degli standards urbanistici che non è possibile o non è di utilità pubblica reperire in loco .

I contenuti della Convenzione sono quelli precisati all'Art. 45 della L.R. 56/77 .

La Convenzione (o l'Atto di impegno unilaterale) di cui al presente articolo dovrà prevedere, quanto meno:

- gli elementi progettuali delle opere da eseguire ed i tempi di realizzazione
- l'indicazione delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive
- la descrizione qualitativa e quantitativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie

- la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

È facoltà della Amministrazione comunale assentire l'intervento con semplice Atto di impegno unilaterale, anziché con stipula di Convenzione.

Art. 7 Strumenti urbanistici esecutivi .

Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti Norme per l'attuazione del P.R.G. sono :

- I Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata (P.E.C.)
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
- I Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

Ai sensi dell'Art. 17, comma 8°, lettera d) ed e) della L.R. 56/77 come modificata con L.R. 29/07/1997 n. 41, con specifiche Deliberazioni consiliari e con le procedure di cui al comma 9° dello stesso Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere previsti inoltre :

- Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)
- Piani Particolareggiati.

Ai fini della attuazione delle disposizioni in materia di barriere architettoniche, si richiamano i disposti di cui all'Art. 32, 4° e 5° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si precisa che il perimetro delle aree sottoposte dal P.R.G. alla formazione di s.u.e. può subire adeguamenti di limitata entità in sede di formazione dello strumento stesso, ai sensi dell'Art. 17, comma 8° p.to c) L.R.56/77 come modificata dalla L.R. 41/1997, anche al fine di adeguare le indicazioni cartografiche allo stato di fatto catastalmente documentato quale risultante alla data di adozione del Preliminare di Piano .

Conseguentemente, l'applicazione degli indici urbanistici per l'edificazione potrà determinare variazioni delle volumetrie o superfici utili lorde indicate nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme: dette variazioni saranno ritenute ammissibili, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale, ove siano contenute nella misura del 20% rispetto alle quantità indicate .

Il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche eventualmente definito nella cartografia di P.R.G., nell'ambito delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo, può subire modifiche in sede di progettazione dello strumento stesso, purché dette modifiche conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati .

Ai fini delle procedure approvative degli strumenti urbanistici, si richiamano i disposti di cui agli Art. 40 - 41 bis - 42 - 43 - 44 - 47, della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché quanto precisato dalla Circolare del Presidente G.R. del 14/07/1993 n. 12/URE (Vigilanza sugli strumenti urbanistici esecutivi).

Art. 8 Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C.

L'attuazione del P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43,44 e 45 della L.R. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'Art. 39 della stessa Legge per quanto riguarda gli elaborati .

La cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77, in nessun caso dovrà essere inferiore ai rapporti stabiliti dal citato Art. 21 L.R. 56/77, salvo diversa indicazione contenuta nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme.

Maggiori dotazioni possono essere richieste, al fine di conseguire il rispetto degli standards urbanistici complessivi, per singole aree; in detto caso la cessione delle aree in maggior quantità sarà precisata nei Quadri Sinottici allegati .

Per le opere di urbanizzazione secondaria, ove non fosse possibile o non ritenuto di pubblica utilità dall'Amministrazione Comunale il conseguimento di dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate dal P.E.C., è consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante, o l'intera dotazione, all'esterno di esse, purchè nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G.

Nelle aree classificate di espansione o nuovo impianto (Aree "C1" di cui all'Art. 29 delle presenti Norme di Attuazione) e da attuare con ricorso allo s.u.e. obbligatorio non è ammessa, di massima, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, salvo che l'Amministrazione comunale non disponga, con specifica deliberazione consiliare, l'integrazione delle aree monetizzate con una corrispondente quantità di spazi da assoggettare ad uso pubblico.

Art. 9 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P.

Il P.E.E.P. è formato a norma dell'Art. 41 della L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della stessa Legge, come modificata dal recepimento dell'Art. 24 della Legge 28.2.1985 N.47.

Ai sensi dell'Art. 32, 2° comma L.R. 56/77, con specifica deliberazione consiliare motivata in Comune può definire gli ambiti di insediamento residenziale ove è prevista l'attuazione di aree per l'Edilizia Economica Popolare, precisando la quantità percentuale volumetrica da riservare a detto tipo di intervento.

Art. 10 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente - P.d.R.

Il P.d.R. è formato a norma dell'Art. 43 della L.R. 56/77 e dell'Art. 41 bis della stessa Legge, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 41 bis e 39 della L.R. 56/77, agli artt. 28 e 30 della Legge 5.8.1978 N.457, all'Art. 24 della Legge 28.2.1985 N.47, e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, le Amministrazioni Comunali possono individuare, con specifica Deliberazione Consiliare o in sede di formazione di Programmi di Attuazione, aree ed immobili ove, per le condizioni di degrado, si rendano necessari interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi attraverso Piani di Recupero formati ai sensi della Legge 5/08/1978 n. 457.

Nel caso in cui il P.R.G. definisca, con le prescrizioni cartografiche in scala 1:1000, vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, nonché tipi di intervento ammessi, il P.d.R. può apportare modifiche conseguenti al rilievo architettonico degli immobili, purché ciò avvenga nel rigoroso rispetto della tipologia originaria dell'impianto edilizio, della conservazione dei valori storici ed architettonici, senza aumenti volumetrici rispetto a quelli ammessi dalle presenti Norme e conformemente a quanto disposto dall'Art. 17, comma 8° lett.f) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso in cui il P.R.G. non specifichi in cartografia tipi e vincoli di intervento, al P.d.R. è demandata la definizione delle modalità e delle caratteristiche edilizie del recupero degli immobili, nel rispetto dei disposti di cui al Capo IX delle presenti Norme.

Per gli immobili assoggettati al Piano di Recupero, in assenza di questo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

Art. 11 Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche - P.T.E.

Il P.T.E. è formato a norma dell'Art. 47 della L.R. 56/77, e ove necessario ha effetto di variante delle localizzazioni e destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché nell'ambito delle aree destinate a servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale e purché sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 .
Si richiamano inoltre i disposti di cui all'Art. 17, comma 8°, lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 12 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi - P.I.P.

Per esigenze di coordinamento o per garantire l'attuazione di insediamenti produttivi, il Comune può procedere alla formazione di P.I.P., formato ai sensi dell'Art. 42 della L.R. 56/77 e dell'Art. 27 della Legge 22.10.1971 N.865, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli Art. 38, 39 e 40 della stessa L.R. 56/77.

Art. 13 Piano Particolareggiato - P.P.

Il Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, può essere redatto dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i, come modificati dall'Art. 2 L.R. 29/07/1997 n. 41, precisando le indicazioni di P.R.G. in ordine a destinazioni d'uso, tipi di intervento, tipologie edilizie e relative precisazioni plano-volumetriche, oltre che le opere di urbanizzazione del territorio interessato.

Con il P.P. possono essere individuate aree da riservare all'edilizia economica e popolare e aree per spazi ed attrezzature pubbliche, e possono, se del caso, essere modificate non sostanzialmente le quantità di superficie utile delle diverse destinazioni ammesse dal P.R.G. o essere introdotte nuove destinazioni, compatibili con la destinazione prevalente dell'area oggetto di P.P., sempre che tali modifiche non comportino variazioni sostanziali nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. A tal fine si richiamano i disposti di cui all'Art. 17, comma 8°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 14 Concessione ed Autorizzazione edilizia .

A norma dell'Art. 1 della legge 28.1.1977 N.10 e dell'Art. 48 della L.R. 56/77 e success. modif. ed integrazioni, il proprietario o l'avente titolo d'uso o di godimento di entità immobiliari, deve richiedere la Concessione o l'Autorizzazione per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Non sono necessarie né la Concessione né l'Autorizzazione per i casi elencati al 1° comma dell'Art. 48 della L.R. 56/77, fatta salva l'applicazione dei disposti delle vigenti leggi nazionali in merito ad opere subordinate a semplice Denuncia di inizio attività, in particolare della Legge 23/12/1996 n. 662 (Art. 2, comma 60).

Non è altresí richiesta la concessione edilizia per la prosecuzione della utilizzazione di abitazioni agricole, nei casi di cui all'Art. 25, 11° comma, della L.R. 56/77 .

Si intendono espressamente richiamati dalle presenti Norme i disposti della L.R. 56/77, in particolare :

- Art. 48 (Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia)
- Art. 49 (Caratteristiche e validità della Concessione)
- Art. 56 (Interventi soggetti ad autorizzazione)
- Art. 54 (Concessione per costruzioni temporanee e campeggi)
- Art. 55 (Attività estrattive, discariche, reinterri)
- Art. 91 quater (Tutela dello strato attivo del suolo coltivato)
- Art. 91 octies (Eliminazione delle barriere architettoniche).

Si richiamano inoltre i disposti di cui all'Art. 7 della Legge 25.3.1982 N. 94, come modificati da successive disposizioni di Legge.

Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento di concessione o autorizzazione a norma di Legge, e sono comunque revocabili in ogni momento ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità senza che ciò dia titolo ad indennizzi o risarcimenti di alcun tipo .

Art. 15 Condizioni per il rilascio di Concessioni ed Autorizzazioni edilizie .

Al fine dell'ottenimento di concessioni ed autorizzazioni edilizie, si richiamano i seguenti disposti :

- l'istanza di concessione o autorizzazione deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato, che costituisce parte integrante dell'intervento, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione edilizia deve altresí essere corredato da un elaborato grafico che riproduca, su base catastale, il profilo planimetrico dell'edificio e di eventuali altri manufatti, ivi comprese recinzioni e accessi carrai, al fine di un più facile aggiornamento della cartografia di P.R.G.

- il rilascio di concessione o autorizzazione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.

- fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'Art. 9 della Legge 10/1977, e dall'Art. 7 della Legge 94/1982 o da successive disposizioni di legislazione nazionale, la concessione è subordinata alla corresponsione del contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di Legge.

La corresponsione del contributo è dovuta in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica, per i soggetti che edificano la propria prima abitazione (come disposto dall'Art. 9 della Legge 94/1982), per opere ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali, secondo le vigenti norme di Legge.

In ogni caso il contributo da versare per il corrispettivo rapportato alle opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per collegare il nuovo intervento ai pubblici servizi - ivi comprese le opere di cui all'Art. 10 della legge 10/1977 - e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Nelle aree non completamente urbanizzate, secondo la definizione di cui alla lett. b) del 1 comma dell'Art. 91 quinquies della L.R. 56/77, la concessione può essere rilasciata solo se il completamento dell'urbanizzazione è previsto prima del rilascio dell'abitabilità o usabilità, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di concessione.

Ai fini dei precedenti disposti, la corresponsione del contributo non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni. Per interventi ricadenti in zone agricole, ivi compresi gli annucleamenti rurali, ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la realizzazione di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione, idonei a norma della Legge 319/1976 e successivi provvedimenti.

Il rilascio di concessione o autorizzazione è subordinato in ogni caso alle norme di cui all'Art. 48 della L.R. 56/77 ed alla presentazione delle documentazioni tecniche - o delle dichiarazioni sostitutive, nei casi ammessi - attestanti l'osservanza delle vigenti Leggi nazionali, in particolare per quanto concerne la disciplina delle opere di fondazione, di quelle strutturali in muratura, in conglomerato cementizio ed a struttura metallica, le disposizioni inerenti il consumo energetico e gli impianti tecnologici, nonché le prescrizioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche, come anche prescritto all'Art. 91 octies L.R. 56/77 .

Si richiamano inoltre le particolari prescrizioni della L.R. 56/77 e delle Leggi nazionali e regionali di settore, oltre che di regolamenti edilizi vigenti, in ordine a :

- concessioni per nuovi insediamenti industriali e commerciali (Art. 26, commi 5°, 6°, 7°, 8°, 9° L.R. 56/77)
- opere in zone soggette a vincolo idrogeologico (Art. 30, 4° comma e Art. 31 L.R. 56/77 e L.R. 9.8.1989 N.45)
- concessione relativa alle aree e agli immobili di interesse storico - artistico (Art. 49, u.comma L.R. 56/77)
- procedure per il rilascio di Concessioni Edilizie (Legge 4/12/1993 n. 493, Art. 4)

Art. 15 bis – Disciplina del commercio al dettaglio

1) Oggetto e classificazione del Comune

1. Le presenti norme definiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'Art. 8, comma 3, D.Lgs n° 114 del 31.03.1998, e all'Art. 4, comma 1, L.R. 28/99 come precisati dagli indirizzi contenuti nella D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 modificata dalla DCR n° 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n° 59-10831 del 24.03.2006.
2. In ordine ai criteri di programmazione urbanistica e agli indirizzi generali di cui all'Art. 3 della L.R. 28/99 e ss.mm.ii., il Comune di Borghetto di Borbera è classificato tra i comuni minori della rete secondaria.

2) Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Le tipologie distributive definite dall'Art. 8 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii. che riguardano il Comune di Borghetto di Borbera sono:

- ESERCIZI di VICINATO:
esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 150
- MEDIE E GRANDI STRUTTURE di VENDITA
offerta alimentare e/o mista
- M-SAM1: superficie di vendita da mq 151 a mq 250;
- M-SAM2: superficie di vendita da mq 251 a mq 900;
- offerta extralimentare
- M-SE1: superficie di vendita da mq 151 a mq 400;
- M-SE2: superficie di vendita da mq 401 a mq 900;
- centri commerciali
- M-CC: superficie di vendita da mq 151 a mq 1500;

Per le medie e grandi strutture di vendita la modifica o l'aggiunta di settore merceologico e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dell'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 in data 29/10/1999 e ss.mm.ii..

2. La tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo che segue definisce le caratteristiche dimensionali e merceologiche dei singoli insediamenti commerciali ammessi nelle zone di insediamento del Comune di Borghetto di Borbera. Ai sensi dell'Art. 16 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii. lo sviluppo dell'offerta commerciale non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa per comune, per zona e per settore merceologico nel rispetto degli artt. 17, 25 e 27 della sopracitata D.C.R.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTO A1
VICINATO	fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-CC	151-1500	SI

A.1. Addensamenti storici rilevanti

Le tipologie di attività distributive non elencate non sono previste nel Comune di Borghetto di Borbera.

3. Ai sensi dell'Art. 28, comma 6, della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e ss.mm.ii., anche in deroga alla precedente tabella di compatibilità, sarà data esecuzione agli strumenti urbanistici esecutivi approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della L.R. 28/1999 che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

3) Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Il Comune, sulla base delle indicazioni fornite dai Criteri Regionali individua, al momento, nell'ambito del proprio territorio l'addensamento A.1, come risulta dalla cartografia allegata in scala 1:2.000.

Fuori dalla perimetrazione degli addensamenti, verificata la conformità urbanistica, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato così come definito dall'Art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs 114/98.

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

La perimetrazione dell'area individuata come A.1 "Addensamento storico rilevante" è stata riconosciuta nell'area centrale ed in un ambito lievemente più ampio rispetto alla perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico, così come definiti dall'articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e successive modifiche ed integrazioni.

Si tratta di un ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al nucleo centrale del tessuto urbano storico e lungo l'asse principale di Via Roma il cui fulcro è Piazza Europa in cui si trova il Palazzo Comunale.

Tale addensamento è caratterizzato da una sufficiente densità commerciale e di servizi e da una discreta densità residenziale.

L.1. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA.

Non viene individuata, al momento, alcuna localizzazione L1.

Verificata la compatibilità urbanistica, consistente nella destinazione d'uso "commercio al dettaglio" in aree potenzialmente idonee previste dal PRGI, è consentito il riconoscimento di

localizzazioni L1 anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'Art. 15 della DCR 563-13414/99 e ss.mm.ii.

In tal caso i parametri regionali orientativi di cui all'Art. 14 della suddetta DCR non possono essere modificati.

4) Standard urbanistici e fabbisogno parcheggi pubblici

1. Lo standard minimo di aree per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali è fissato nell'Art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. come modificato dalla legge regionale sul commercio.
2. La dotazione minima delle aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% del fabbisogno di posti parcheggio e conseguente superficie.
3. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è computato secondo la tabella riportata nel presente articolo. Il reperimento della dotazione è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali.
4. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, conformi dimensionalmente alle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo, ubicati nell'addensamento A1 non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio previsto dalla successiva tabella: è comunque fatto salvo quanto previsto dall'Art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i..
5. Il coefficiente di trasformazione in superfici (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati al piano di campagna;
 - b) 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati nella struttura degli edifici.
6. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie da computare in relazione alle superfici di vendita delle tipologie di strutture distributive deve, inoltre, prevedere la quota parte da reperire in aree private per il soddisfacimento della Legge n° 122/89.
7. Ai sensi dell'Art. 21, comma 4, L.R. 56/77 e s.m.i. ai fini degli standard urbanistici e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo sono computabili, oltre alle aree cedute al Comune, anche quelle private assoggettate ad uso pubblico tramite convenzione nelle proporzioni definite dal P.R.G.C. o dai suoi strumenti attuativi.

5) Regolamentazione delle aree di sosta, verifiche di impatto sulla viabilità e verifiche di impatto ambientale

1. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta oltre che in relazione al traffico generato. Tali condizioni sono stabilite dal Regolamento comunale di Polizia e circolazione urbana.
2. Le medie strutture di vendita, con superficie di vendita maggiore di 400 mq., devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
3. Sono richiamati i disposti dell'Art. 26 e dell'Art. 27 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e ss.mm.ii. anche in relazione all'aggiornamento del Regolamento di Polizia urbana e rurale.

6) Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi

I titoli abilitativi e i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, in rispetto di quanto previsto dall'Art. 26, comma 6 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Si richiamano i disposti dell'Art. 28 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii..

7) Tutela dei Centri Storici e dei beni culturali ed ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. secondo le finalità indicate nell'Art. 6 del D.Lgs 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.

8) Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, al superamento di situazioni di lacuna del servizio commerciale ai sensi degli artt.18 e 19 dei criteri regionali, anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni. Per dare attuazione al contenuto dei successivi commi, l'Amministrazione Comunale potrà emanare apposito provvedimento contenente le indicazioni programmatiche e procedurali attinenti.
2. Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento:

- a) Progetti di Riqualificazione Urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale;
 - b) Progetti Integrativi di Rivitalizzazione (PIR).
3. Sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane all'interno delle quali la presenza di insediamento commerciale, di pubblici esercizi, di aree mercatali, di servizi e di attività turistico-ricettive è generatrice di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana, l'Amministrazione comunale può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana" che prevedono interventi di carattere strutturale e forme integrate di facilitazione.
4. L'Amministrazione approva i PQU con apposito atto deliberativo congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il piano finanziario con esplicitazione delle risorse investite dai diversi operatori. Contestualmente individua i collegati strumenti incentivanti.
- I progetti possono essere proposti e redatti oltre che dall'Amministrazione Comunale anche da associazioni dei consumatori, da imprese, da privati o in collaborazione tra questi.
5. Gli interventi a carattere strutturale ammessi possono essere i seguenti:
- creazione di parcheggi pubblici o privati anche pluripiano o interrati;
 - rifacimento della rete di illuminazione pubblica;
 - ripavimentazione di vie e piazze;
 - pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
 - ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
 - realizzazione di piantumazioni, alberate e aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
 - realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
 - recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;
 - recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
 - recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
 - creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto della presente normativa;
 - creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
 - ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'intervento.
6. Le forme di facilitazione collegate possono essere le seguenti:
- agevolazioni (suolo pubblico, scomputo oneri di urbanizzazione, ecc.);
 - disciplina dell'orario di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
 - disciplina della chiusura infrasettimanale, domenicale e festiva dell'esercizio commerciale, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
 - sviluppo di merceologie idonee all'innalzamento della qualità dell'addensamento e

organizzazione di idonee aree pubbliche da destinare alla realizzazione di attività commerciale su area pubblica integrative e complementari del commercio al dettaglio in sede fissa;

- attivazione di procedure, che saranno definite dalle autorità competenti a seguito di appositi studi, finalizzate al conseguimento della certificazione ambientale delle imprese commerciali operanti;
- esonero dall'obbligo di corredare eventuali richieste di autorizzazione della valutazione di impatto economico ambientale in quanto parte integrante del PQU stesso;
- esonero dall'obbligo, per le medie strutture di vendita, dall'obbligo di rispetto degli standard a parcheggio quando nell'ambito del PQU siano contemplati adeguati parcheggi pubblici o privati.

7. Per garantire il decoro e il buon funzionamento delle attività insediate nell'area interessata dal PQU si potranno stabilire:

- divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento, in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
- definizione di priorità o obblighi di contestualità nella realizzazione delle iniziative programmate;

8. I PQU possono essere promossi, realizzati, finanziati e gestiti anche attraverso la costituzione di società a capitale misto pubblico-privato. Qualora i PQU siano promossi, realizzati, finanziati e gestiti da operatore pubblico, gli interventi strutturali e le forme integrate di facilitazione sono definite autonomamente dall'Amministrazione.

Nel caso in cui il PQU sia esteso all'intero addensamento commerciale definito nell'allegata cartografia riconoscibile ai sensi dei criteri regionali, lo stesso può essere realizzato in fasi successive.

9. Al fine di superare situazioni di lacuna del servizio commerciale, l'Amministrazione comunale adotta specifici Progetti Integrati di Rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'Art. 19 dei criteri regionali.

CAPO II - NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

Art. 16 Parametri urbanistici .

I parametri urbanistici utilizzati dalle presenti Norme sono:

a) SUPERFICIE TERRITORIALE - S.T.

È data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

La superficie territoriale è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità comunale ed al lordo delle superfici destinate alla viabilità interna all'area.

Ai fini della determinazione della capacità edificatoria la superficie territoriale può essere formata anche dalla sommatoria di singole aree contermini ricadenti nelle stesse zone omogenee, come definite cartograficamente e normativamente dalla presente variante di P.R.G.

b) SUPERFICIE FONDIARIA - S.F.

È la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità veicolare pubblica e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

c) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE - I.T.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA - I.F.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Nel caso di strumento urbanistico esecutivo, il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'indice di densità territoriale alla superficie territoriale.

e) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - U.T.

Esprime la massima superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale; in caso di attrezzature non comportanti volumetria, indica la massima superficie territoriale utilizzabile.

f) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - U.F.

Esprime la massima superficie utile lorda edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può essere comunque superiore a quella che si ottiene applicando l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale .

In caso di attrezzature non comportanti volumetria, indica la massima superficie fondiaria utilizzabile.

g) **RAPPORTO DI COPERTURA - R.C.**

È dato dal rapporto tra la superficie coperta come definita alla lettera a) del successivo Art. 17 e la superficie fondiaria .

Art. 17 Parametri Edilizi .

I parametri edilizi utilizzati dalle presenti Norme sono :

a) **SUPERFICIE COPERTA - S. C.**

È data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per più di 1,50 mt. dal filo di fabbricazione (quali ad es. balconi, cornicioni, pensiline, ecc.).

b) **SUPERFICIE UTILE LORDA - S.U.L.**

Per superficie utile lorda si intende la somma di tutte le superfici di pavimento dei piani fuori terra, o anche dentro terra ove abbiano i requisiti di usabilità, misurate :

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani delle scale, degli ascensori, degli impianti, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi anche rientranti, dei porticati, delle terrazze coperte, delle tettoie, pensiline e strutture aperte (intendendo come tali quelle strutture che hanno almeno due lati non tamponati), delle sovrastrutture tecniche, oltre che di cantine, ripostigli e locali termici (qualora non emergano rispetto al piano del terreno più di cm.120 misurati all'intradosso del solaio) e delle autorimesse utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio, in quanto ammesse dall'Art. 68 delle presenti Norme.

Nella superficie utile lorda sono da conteggiare i sottotetti usabili, per i quali l'altezza convenzionale media è stabilita in m.2,40 .

Negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Intercomunale, dal computo della superficie utile lorda da calcolare per la ricostruzione, sono pure esclusi i locali ricavati dalla copertura dei cortili.

La superficie utile lorda edificabile non può comunque essere superiore a quella che si ottiene rapportando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria.

c) **VOLUME - V.**

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove :

- per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computate dalla linea di spiccato delle murature fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili dell'edificio, per il perimetro dell'edificio .
- per superficie utile si intende la superficie utile lorda fuori terra, o anche seminterrata ove abbia i requisiti di usabilità, individuata dal perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili, ovvero nei casi in cui per complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio progettato ciò sia necessario e/o venga richiesto dalla C.I.E., il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Nel caso di impianti ad altezza variabile, il calcolo del volume deve essere fatto con riferimento all'altezza media.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

È inoltre esclusa dal calcolo del volume, per una altezza non eccedente i 120 cm., la porzione di solido emergente compresa tra il piano del terreno sistemato e l'intradosso del primo solaio f.t. limitatamente alle funzioni strettamente pertinenti alle abitazioni (autorimesse, locali di sgombero). Nel caso di raccordo in pendenza del terreno sistemato circostante l'edificio e le banchine pedonali (e/o sedimi stradali) interessanti la sua area di pertinenza la precedente norma non si applica per pendenze superiori al 10%.

Le norme di cui ai due precedenti capoversi si applicano con riferimento ai terreni limitrofi in assenza di prescritti allineamenti di quota, di viabilità di contorno, di progetti esecutivi della rete stradale.

Per edifici esistenti il volume, ai fini delle presenti norme, ed in particolare per quanto concerne gli incrementi percentuali ammessi per le singole zone e le ricostruzioni, è dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza dei fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- ove trattasi di edifici anche diroccati purchè individuati a Catasto, e non risulti dimostrabile dal rilievo edilizio l'altezza preesistente, questa è convenzionalmente stabilita in ml.3,50.
- nel computo del volume si intendono includibili le superfici utili lorde appartenenti al corpo dell'abitazione anche destinate ad usi accessori o agricoli, purchè censite a Catasto e regolarmente autorizzate anche ai sensi della Legge 47/1985 ed altre successive in merito a condoni edilizi.

d) PIANI FUORI TERRA - P.F.T.

Si considerano piani fuori terra quelli che hanno solaio di calpestio anche solo in parte fuori terra.

Il numero di piani fissati per ogni zona è riferito ai piani fuori terra con destinazione abitativa o ad attività terziarie.

Ai fini della determinazione dell'altezza max. dei fabbricati, valgono anche per il calcolo dei piani f.t. i disposti di cui al successivo punto e).

e) ALTEZZA - H.

È data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato delle pareti rispetto al piano del sedime stradale o della viabilità pedonale, esistenti o in progetto, o in assenza, dal piano di campagna dei terreni limitrofi, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata. Nel caso di fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G. ad eccezione:

- a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
- b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrati, ove nel complesso non interessano più di due lati dello stesso.

Per edifici con copertura inclinata superiore al 40%, o con altezza interna della linea di colmo superiore a m. 3,50 dall'ultimo piano di calpestio, l'altezza complessiva verrà computata aggiungendo all'altezza come sopra definita l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura ed i locali relativi saranno computati quali piano f.t.

In ogni zona del territorio comunale, ivi comprese le zone agricole, quando l'edificio dovrà sorgere su terreni a pendenza superiore al 30%, al valore dell'altezza massima indicata sarà possibile sommare il valore di m. 3,00 sul fronte valle.

f) DISTANZA .

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi vari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml.1,50 dalla parete.

Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a mt. 5.

Art. 18 Utilizzazione degli indici .

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno alla redazione di uno strumento urbanistico preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diverse destinazioni di zona o di uso, nonchè tra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

L'asservimento di aree adiacenti - o al più separate da una sede stradale - appartenenti a zone ad eguale destinazione d'uso (residenziale, produttiva, turistico ricettiva, ecc.), è consentito - fatta eccezione per aree di categoria A (aree ed edifici di interesse storico) - unicamente ove sia presentato specifico atto di vincolo perpetuo da trasciversi sui registri della proprietà immobiliare. In tal caso il volume fabbricabile risulta dalla somma dei volumi realizzabili secondo gli indici di una singola zona; altezze, numero piani, distanze, rapporto di copertura sono quelli della zona su cui viene realizzata la costruzione.

Art. 19 Distanze minime .

Nell'attuazione degli interventi di P.R.G., dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dalla cartografia di piano o stabilite dalle presenti norme:

a) DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI .

Nelle aree di interesse storico (aree di tipo A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, salvo allineamenti prescritti in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi o rilascio di concessioni edilizie.

In caso di ristrutturazione comportante ricostruzione o ampliamento, non sono computabili ai fini delle distanze volumi o costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di confrontanza diretta tra pareti, anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Le distanze tra fabbricati possono essere ridotte a ml. 0,00 (costruzioni in aderenza), oltre che nei casi di cui al successivo p.to b), in tutti i casi che non contrastino con Norme del Codice Civile o di Regolamenti Edilizi Comunali.

b) DISTANZE MINIME DAI CONFINI .

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dai confini di proprietà o di zona (ad esclusione dei confini in confrontanza a cigli stradali), è così stabilita:

- per tutte le destinazioni d'uso, ad esclusione di quelle industriali-artigianali, dovrà essere osservata una distanza minima dal confine maggiore o uguale alla metà dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di metri 5,00.

- per le destinazioni industriali-artigianali, nel Comune di Borghetto Borbera, appartenente alla Bassa Valle, la distanza minima è fissata di norma in ml.10,00, fatti salvo i seguenti casi particolari:

a) per impianti speciali, a più elevato regime inquinante (inquinamento acustico, atmosferico, ecc.), potranno essere disposte maggiori distanze in sede di procedura autorizzativa

b) ove ricorra il caso di una larghezza del lotto inferiore a ml.50, potrà essere consentita la distanza dai corrispondenti confini pari al 20% della larghezza stessa, col minimo inderogabile di ml. 5,00.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona possono essere ridotte a m. 0,00, in caso di pareti non finestrate, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti o se preesiste una parete a confine o nei casi indicati al successivo Art. 68 delle presenti norme.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Intercomunale, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di metri 5,00 .

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima dai confini del lotto potrà essere di m. 0,00; nel caso di fondi confinanti a quote diverse la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere di m. 0,00 purchè detti edifici vengano ricoperti completamente dal terreno che dovrà essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

Sono ammesse distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.

c) DISTANZE MINIME DAI CONFINI STRADALI .

Le distanze minime dei fabbricati dai confini stradali della viabilità pubblica o di interesse pubblico all'interno delle perimetrazioni dei centri abitati come definite ai sensi del Nuovo Codice della Strada (Delib. G.C. n. 57 del 10.03.1994) e delle aree previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, fatte salve prescrizioni topografiche specifiche e quanto richiamato alle successive lett. d) ed e) del presente articolo, sono state stabilite:

- in aree di interesse storico A: secondo allineamenti esistenti o previsti nella cartografia di piano, salvo riallineamenti che possono essere richiesti in sede di procedure autorizzative

- in tutte le restanti aree interne ai centri abitati o previste come edificabili o trasformabili, secondo i seguenti disposti:

- a) strade provinciali: per zone di completamento / espansione residenziale, non inferiori a ml. 10,00 fatta eccezione per lotti con profondità inferiore a ml. 30, per i quali è consentita in deroga (previa Autorizzazione degli Uffici Provinciali competenti) la distanza minima pari a ml. 7,50; per zone a destinazione produttiva, la distanza minima è di norma fissata in ml. 15,00.

- b) strade Comunali: non inferiori a ml. 5,00, tranne destinazioni industriali-artigianali per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 10,00.

- c) per le sole destinazioni industriali-artigianali, ove la profondità del lotto risulti inferiore a ml. 50, potrà essere consentita in ogni caso la distanza dal confine stradale pari al 20% della stessa profondità del lotto, col minimo inderogabile di ml. 5,00 (ml. 7,50 per str. provinciali).

- d) in ogni caso, nelle aree classificate di espansione o nuovo impianto, dovrà essere osservata una distanza minima dal confine delle strade principali pari a ml. 6,00, ai sensi dell'Art. 27, 2° comma, L.R. 56/77.

- e) per strade urbane classificate dalle competenti Amministrazioni "di scorrimento", ai sensi del D.P.R. 26.4.1993 n.147, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a ml.20 per i fabbricati e ml.2 per muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza.

Le distanze minime di cui al comma precedente si applicano, per interventi di tipo non conservativo comprese ricostruzioni e ampliamenti ammessi dalle presenti norme:

- dai confini stradali esistenti, ove la larghezza del sedime stradale risulti non inferiore a quella desumibile dalle indicazioni cartografiche di cui alle tavole di Piano;

- dai nuovi fili di sedime stradale, fissati dai competenti Uffici Tecnici Comunali, ove siano occorrenti interventi di adeguamento dei sedimi stessi ai fini dei disposti di cui al citato Art. 53

delle presenti norme, ancorchè non individuati topograficamente in cartografia, e negli interventi di nuovo impianto comportanti dismissioni di sedimi stradali di interesse pubblico.

Ai fini di cui al presente articolo, si definisce Confine Stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Le distanze minime dai confini stradali della viabilità all'esterno dei centri abitati come perimetrati ai sensi del Nuovo codice della Strada, sono regolate, in conformità allo stesso, secondo quanto richiamato al successivo Art. 53 delle presenti Norme di Attuazione.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, prescrivere arretramenti dai cigli stradali, esistenti o ridefiniti, per le recinzioni dei lotti, ferma restando la disciplina per gli accessi veicolari di cui all'Art. 68 delle presenti norme, nonchè i disposti di cui al D.P.R. 26/04/1993 n. 147 e le autorizzazioni eventuali di Enti competenti.

Art. 20 Tipi di intervento .

I tipi di intervento di trasformazione edilizia e di conservazione del patrimonio esistente previsti nell'ambito del Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e/o risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione: completamento o nuovo impianto

Sono inoltre previsti, associati o meno agli interventi di cui ai punti precedenti:

- f) ampliamento di edifici esistenti
- g) demolizioni e ricostruzioni
- h) modifiche di destinazione d'uso
- i) ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono realizzati esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'Art. 13, comma 4°, L.R. 56/77 e s.m.i., salvo i casi per i quali i Quadri Sinottici allegati alle presenti N.d.A. precisino i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'Art. 38 della stessa L.R. 56/77, da attuarsi con obbligo di Concessione con Convenzione.

L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà risultare compatibile con il tipo di intervento fissato nella precedente classificazione, secondo l'ammissibilità e le prescrizioni delle presenti Norme di attuazione.

Si richiama in quanto applicabile l'8° comma dell'Art. 17, lett. f), della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 29/07/1997 n. 41.

La definizione dei tipi di intervento è contenuta nell'Art. 13 della L.R. 56/77 ed esplicitata nella Circolare del P.G.R. N. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 (pubblicata sul B.U. Regione Piemonte N.19 del 9.5.84), che evidenzia altresí gli adempimenti procedurali e l'elenco analitico delle opere ammesse, per tipo di intervento, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

I contenuti della citata Circolare si intendono integralmente richiamati dalle presenti Norme, che di seguito esplicitano alcuni contenuti applicativi per diversi tipi di intervento.

a) Manutenzione ordinaria:

fermo restando che per interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli interventi da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939, per le aree e/o edifici e/o manufatti classificati di interesse storico dal P.R.G. valgono i seguenti disposti:

- qualora gli interventi da attuarsi non pregiudichino in alcun modo i caratteri originari dell'edificio, cioè prevedano esclusivamente l'impiego di materiali e tecnologie assimilabili a quelli della tradizione costruttiva e decorativa locale dell'epoca della costruzione (o della trasformazione storicamente consolidata), ovvero qualora gli interventi consentano il ripristino dei caratteri originari su porzioni di edifici parzialmente alterate, prima dell'inizio dei lavori è obbligatoria comunicazione al Sindaco circa l'esecuzione dell'intervento, corredata da documentazione fotografica e relazione tecnica;

- qualora gli interventi da attuarsi presuppongano l'impiego di materiali e tecnologie diverse o comunque possano comportare modifiche degli elementi esterni o delle parti comuni, ivi compreso il colore, gli interventi stessi sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti ad autorizzazione edilizia.

b) Manutenzione straordinaria :

si richiama come le limitate modifiche planimetriche ammissibili al fine di integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, non debbano alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari, né comportare aggregazioni o frazionamenti delle stesse; in tali casi gli interventi saranno classificabili quali risanamento e/o ristrutturazione.

Al fine di evitare che ripetuti interventi di manutenzione straordinaria, complessivamente considerati, possano configurare organismi sostanzialmente modificati, le domande relative a detti interventi dovranno essere valutate in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti in un periodo di non meno di cinque anni .

Nelle aree di interesse storico, a norma dell'Art. 24, 7° comma, della L.R. 56/77, le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite senza modificare le quote, la posizione, la forma delle parti strutturali degli edifici e delle scale.

Nelle stesse aree, tanto per interventi riferiti ad edifici quanto a singoli manufatti, il Sindaco avrà la facoltà di imporre particolari prescrizioni per il rispetto dei valori architettonici ed ambientali, sentita la C.I.E. ed eventualmente la Commissione di cui all'Art. 91bis della L.R. 56/77.

c) Restauro e/o risanamento conservativo:

il P.R.G. facendo propri i contenuti di cui al p.to 3 della citata Circolare N.5/URB/84, prevede due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, finalizzato al recupero igienico e funzionale degli edifici, anche comportante un insieme sistematico di opere e modificazioni dell'assetto planimetrico, nel rispetto degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche degli edifici;

- il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici puntualmente individuati dal P.R.G. o comunque presentanti elementi di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale, ai sensi dei successivi articoli di cui al Capo IX delle presenti norme.

Il "risanamento conservativo", applicabile anche per edifici di interesse storico per i quali non sia puntualmente prescritto l'obbligo di restauro conservativo dalla cartografia in scala 1:1000 e/o dalla Disciplina specifica di cui al citato Capo IX delle presenti Norme, consente, fra l'altro:

- variazioni di quota dei solai, nei casi di necessità strutturale, e di quota di gronda e di colmo delle coperture, secondo quanto stabilito all'Art. 72 delle presenti Norme,

- interventi sull'impianto distributivo interno, nonché integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni di igiene, di usabilità ed addizioni anche esterne di nuovi elementi distributivi verticali.

Detti ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto dei parametri di zona, compatibilmente con vincoli e prescrizioni di cui alla cartografia di P.R.G. e di cui alle presenti norme, e dovranno essere realizzati - salvo dimostrata impossibilità - con recupero di manufatti contigui non adibiti ad usi accessori o agricoli e non in contrasto con la tipologia e gli elementi architettonici del fabbricato principale.

Le suddette addizioni ed integrazioni non debbono comunque alterare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, tranne il caso di dimostrata presenza di parti aggiunte degradate o non coerenti o non recuperabili da demolire.

In particolare dovrà essere garantita l'unitarietà delle facciate, specie in relazione a posizione e dimensione delle finestrate soprattutto se rivolte verso spazi pubblici.

Il "restauro conservativo" riguarda immobili e manufatti soggetti a vincoli e/o prescrizioni di ripristino e conservazione degli elementi originari, anche strutturali, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con obbligo di eliminazione di manufatti ed elementi architettonici spuri e deturpanti.

L'intervento di restauro deve quindi rispettare non solo l'aspetto esterno dell'edificio ma anche il suo impianto tipologico e architettonico interno, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Eventuali interventi innovativi, ove consentiti, dovranno in ogni caso evidenziare nettamente le opere di consolidamento e recupero della struttura originaria, da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali, dalle nuove opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Le opere ammesse sono di norma quelle indicate dalla citata Circolare N. 5/URB/84, salvo puntuali prescrizioni fissate in sede autorizzativa dal Comune o dalle Soprintendenze o dalla Commissione Regionale di cui all'Art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77.

Al fine della applicazione dello stesso Art. 49 L.R.56/77, il parere vincolante della Commissione Regionale deve intendersi esteso anche al rilascio della semplice autorizzazione edilizia, nei casi previsti dalle vigenti Leggi in luogo della concessione.

d) Ristrutturazione edilizia :

si richiama che gli interventi di ristrutturazione edilizia, ammettendosi un insieme sistematico di opere, fra le quali modificazione dell'impianto distributivo delle singole unità immobiliari e dell'edificio, variazioni delle superfici utili e di volume, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Al fine quindi di un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si possono distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia:

- "ristrutturazione edilizia interna", che pure in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configura aumenti di superfici e di volumi;

- "ristrutturazione edilizia con ampliamento", che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volume, nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

La "ristrutturazione edilizia interna" comporta pertanto la conservazione delle facciate e dei volumi esistenti nell'impianto originario complessivo caratterizzante la tipologia dell'edificio: sono

quindi di norma ammessi, oltre ad interventi interni di adeguamento igienico e funzionale, l'integrazione delle aperture, gli allineamenti interni di quota, l'introduzione di elementi di collegamento verticale anche esterni purchè non comportino aumento delle superfici destinate all'uso dell'edificio e siano realizzate su facciate non prospettanti su spazi d'uso pubblico.

È inoltre ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione, all'interno del volume edificato secondo le definizioni di cui all'Art. 17 delle presenti Norme.

La "ristrutturazione edilizia con ampliamento" ammette, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti, opere di parziale demolizione e ricostruzione, variazioni delle superfici utili e recupero dei volumi, da attuare con rispetto delle caratteristiche costruttive e formali dell'intorno edilizio.

È inoltre ammesso il recupero degli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però i caratteri compositivi complessivi.

I suddetti ampliamenti dovranno comunque risultare ammissibili secondo i parametri edilizi prescritti per le diverse zone e dovranno rispettare eventuali vincoli topograficamente definiti dalla cartografia di P.R.G.

Ai sensi dell'Art. 24, 4° comma della L.R. 56/77, gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alle Leggi 1497/1939 e 1089/1939 e quelli individuati come tali al successivo Capo IX delle presenti Norme: i suddetti edifici di interesse storico - artistico, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui all'8° comma dello stesso Art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i.

e) Nuova costruzione:

comprende sia interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia interventi su aree edificate ove la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, è attuata in misura così rilevante da configurare interventi di ricostruzione.

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico e del corrispondente fabbisogno di opere di urbanizzazione, gli interventi di nuova costruzione previsti su parti del territorio non classificabili quali aree di completamento ai sensi dell'Art. 91 quinquies della L.R. 56/77, sono classificati interventi di nuovo impianto ed obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi; è ammessa l'attuazione attraverso Concessione con Convenzione nei casi in cui il P.R.G. precisa i contenuti di cui ai p.ti 2),3), e 4) dell'Art. 38 L.R. 56/77, come puntualmente indicato nei Quadri Sinottici allegati alle N.d.A.

Nell'ambito delle aree classificate di interesse storico gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, sono subordinati alla Disciplina specifica di cui al Capo IX delle presenti Norme.

Art. 21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Standards urbanistici. Richiami ai disposti di Legge.

Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'Art. 5 della Legge 28.1.1977 N.10, e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla Legge 22.10.1971 N. 865, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle elencate all'Art. 51 della L.R. 56/77, che si intende espressamente richiamato dalle presenti Norme.

Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui alle presenti norme di attuazione, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere :

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare idoneo al collegamento e all'accesso agli edifici e/o alle aree
- b) spazi di sosta e di parcheggio, nelle quantità minime di cui alle vigenti Leggi.

- c) impianto di distribuzione idrica, con caratteristiche idonee a soddisfare i carichi indotti dall'insediamento
- d) impianto di rete fognaria, con caratteristiche idonee a soddisfare i carichi indotti dall'insediamento
- e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica
- f) impianto di illuminazione pubblica del sistema viario di cui alla precedente lett. a).

Ai sensi dell'Art. 21 L.R. 56/77, gli "standards" urbanistici assunti per la formazione del P.R.G. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie di servizi, sono così stabiliti:

1) per gli insediamenti residenziali:

a)	aree per l'istruzione	
a.1)	asili nido e scuole materne	0,50 mq/ab
a.2)	scuole elementari	2,50 mq/ab
a.3)	scuole medie obblig.	2,00 mq/ab

		5,00 mq/ab
b)	aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative)	
		5,00 mq/ab
c)	aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:	
c.1)	verde urbano attrezzato	2,50 mq/ab
c.2)	verde sportivo	10,00 mq/ab

		12,50 mq/ab
d)	parcheggi	2,50 mq/ab

	Totale	25,00 mq/ab

2) per gli insediamenti produttivi:

- a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 10% della superficie territoriale
- b) in aree di riordino e completamento e per impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione: dotazione minima pari al 10% della superficie fondiaria.

3) per gli insediamenti commerciali-direzionali:

- a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico
- b) nei casi di intervento all'interno dei centri storici (zone A1), e per interventi classificabili quali ristrutturazione urbanistica e completamento: dotazione minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Per interventi edilizi soggetti a strumento urbanistico esecutivo o a Concessione con Convenzione, concorrenti alla formazione degli standards urbanistici complessivi comunali, i Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme definiscono puntualmente la quota di aree da cedere e lo standard minimo da reperire in loco, fatte salve le precisazioni ivi contenute ed i disposti del presente articolo.

La dotazione minima complessiva di aree servizi per insediamenti di cui ai precedenti p.ti 1),2),3) può essere assicurata anche con reperimento in aree private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante Convenzione da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari nelle forme di legge, sino alle seguenti quantità: per insediamenti residenziali sino a 7 mq./abit., per insediamenti produttivi o commerciali-direzionali sino al 30% della dotazione occorrente, salvo più restrittive indicazioni contenute nei Quadri Sinottici allegati.

La dotazione di superficie da destinare a parcheggio, in tutti i casi di cui ai precedenti n.ri 1),2),3), negli interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, potrà essere reperita anche in apposite attrezzature multipiano e nella struttura degli edifici, comprese le coperture ed il sottosuolo.

Qualora il Piano Regolatore determini l'attuazione di aree destinate ad attività poli-funzionali, la dotazione minima complessiva per insediamenti residenziali può in ogni caso essere ammessa in misura di 18 mq./abit.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, concorrono alla maggior dotazione di aree servizi richiesta dai precedenti comma gli interventi a destinazione ricettiva turistica, attraverso Convenzioni e Atti di impegno unilaterale: allo scopo, le quantità di cui alle lett. c) e d) del p.to 1) del presente articolo di norme sono elevate a mq. 20 e mq. 5 per abitante.

Detto disposto si intende applicabile per ogni intervento comportante destinazioni turistico ricettive, indipendentemente da eventuali minori quantità indicate ai Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme .

Ai sensi dell'Art. 22 L.R. 56/77, il P.R.G.I. di Comunità Montana prevede una dotazione aggiuntiva di aree per attrezz-zature pubbliche e di interesse generale, così stabilita:

- attrezz. sociali e sanitarie	1,0 mq/ab
- attrezz. sportive intercomunali parchi urbani e comprensoriali	16,5 mq/ab

Totale	17,5 mq/ab

La distribuzione nei diversi Comuni di tale dotazione aggiuntiva è contenuta negli elaborati cartografici ed illustrativi del P.R.G.I. La presente Variante parziale per il Comune di Borghetto Borbera non ne modifica il dimensionamento.

La dismissione gratuita di aree per standards urbanistici, nei casi e per i tipi di intervento puntualmente precisati dalle presenti Norme e nei Quadri Sinottici allegati, dovrà avvenire:

- nell'ambito delle aree oggetto di intervento, in posizione definita in sede di convenzionamento in conformità alle indicazioni contenute nelle prescrizioni di area annesse ai Quadri Sinottici, ed in ogni caso in posizione direttamente accessibile da viabilità o aree pubbliche (o d'uso pubblico)
- in altre aree del territorio comunale destinate dal P.R.G. ad usi pubblici, ove non sia ritenuta dalla Amministrazione Comunale di prioritario ed effettivo interesse pubblico l'acquisizione di aree servizi nell'ambito delle aree oggetto di intervento.

Resta facoltà della Amministrazione Comunale consentire, nei limiti o secondo le indicazioni di cui alle prescrizioni contenute ai Quadri Sinottici allegati alle presenti N.d.A., la monetizzazione di aree servizi in luogo della loro dismissione.

CAPO III - AREE DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Aree di tipo A, B, C).

Art. 22 Aree prevalentemente residenziali : destinazioni d'uso generali .

Le aree prevalentemente residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente connesse.

Oltre alla destinazione residenziale propria (costituita da abitazioni, accessori e pertinenze), sono ammesse, a particolari condizioni, le seguenti destinazioni:

a - alberghi, pensioni, ristoranti, residenze comunitarie

b - locali ed edifici ad uso commerciale al dettaglio

c - uffici ed attività direzionali, studi professionali, attività terziarie in genere

d - locali ed edifici per il tempo libero e per le attività sociali

e - servizi ed attrezzature, pubbliche e private

f - autorimesse ed annessi autofficine di riparazione; queste ultime solo se con superficie utile inferiore al 40% della superficie destinata ad autorimessa e solo in aree compatibili con la zonizzazione del territorio comunale ai sensi dell'Art. 2 del D.P.C.M. 1/03/1991 ed in ogni caso nel rispetto dei limiti massimi di rumorosità diurna e notturna ai sensi dell'Art. 6 dello stesso Decreto.

g - artigianato di servizio e laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (in aree compatibili con la zonizzazione del territorio comunale ai sensi dell'Art. 2 del D.P.C.M. 1/03/1991 ed in ogni caso nel rispetto dei limiti massimi di rumorosità diurna e notturna ai sensi dell'Art. 6 dello stesso Decreto), salvo prescrizioni particolari di tutela igienico - sanitaria, limitatamente ai piani terreno e seminterrato, fino alla concorrenza max. di mq. 300 di superficie destinata alla lavorazione

h - magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, fino alla concorrenza max. di mq. 500 di superficie utile, nonchè impianti di distribuzione energetica, purché contigui a strade provinciali o comunali e previo parere delle Autorità competenti.

La realizzazione di edifici con le destinazioni di cui alle lett. f, g, h, è subordinata, salvo modalità d'intervento prescritte per le singole aree, alla stipula di apposita Convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, i tipi di lavorazione, le superfici utilizzate per le diverse attività, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare, nonchè la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici: in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali alla rinfusa e/o rottami a cielo aperto.

L'attuazione di detti interventi è in ogni caso subordinata all'ottenimento dei pareri da parte degli Enti competenti ed all'osservanza di eventuali prescrizioni apposte.

Per tutte le destinazioni ammesse in zone residenziali ove attuate da privati, escluse solo le abitazioni e accessori, gli uffici, studi ed attività terziarie in genere, i locali per il tempo libero ed attività sociali, servizi ed attrezzature, con superficie utile inferiore a mq. 300, la attuazione degli interventi è altresì subordinata alla stipula di Convenzione o Atto di impegno unilaterale riguardante in particolare la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonchè la dismissione di aree per standards urbanistici, in osservanza ai disposti di cui alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le destinazioni commerciali al dettaglio sono richiamate le disposizioni contenute nel precedente Art. 15 bis.

Per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, già insediate in edifici esistenti, sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento e ristrutturazione edilizia previa stipula della Convenzione di cui ai punti precedenti.

Si richiama, per le destinazioni residenziali commiste a quelle sportive, ad una attenta e scrupolosa applicazione della normativa acustica.

Si suggerisce:

- che le nuove aree destinate a parcheggio autoveicoli siano realizzate con sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e che sia prevista la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico;
- che le aree destinate a verde siano allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera (PTCP). Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyina), frangola (Frangula alnus), beretta da prete (Euonymus europeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina); possono inoltre essere ritenute idonee alcune essenze domestiche (anche nelle loro forme selvatiche) che possono costituire una sorgente di disponibilità alimentare per la fauna selvatica quali ad es. il ciliegio selvatico (Prunus avium), il gelso (Morus alba, Morus nigra), il noce (Juglans regia).

Si raccomanda che tutti gli impianti pubblici e privati siano eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.

Art. 23 Aree ed edifici di interesse storico .

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici e manufatti, che rivestono carattere artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli insediamenti stessi .

Tali zone sono, in genere, soggette sia ad operazioni di conservazione e recupero, sia ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .

Sono distinte, per caratteristiche specifiche che le differenziano, nelle seguenti sottocategorie:

A1 : insediamenti urbani, monumenti isolati, singoli edifici

ed aree ad essi pertinenti, aventi carattere storico - artistico e/o ambientale: centri e nuclei storici.

(Art. 24, comma 1 sub.1) L.R. 56/77)

A2 : tessuto urbano di antica formazione, nuclei minori aventi carattere ambientale o documentario (Art. 24, comma 1 sub.2) L.R. 56/77)

AV : monumenti isolati, singoli edifici, manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi delle L. 29.6.1939 N. 1497 e L. 1.6.1939 N. 1089 o individuati nel P.R.G..

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici di norma confermate o ammesse sono quelle previste dall'Art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate: ulteriori limitazioni, prescrizioni o esclusioni nelle aree di tipo A1, per le destinazioni di cui alle lettere f, g, h, potranno essere definite in sede di convenzionamento obbligatorio. Sono richiamate le disposizioni contenute nel precedente Art. 15 bis ed in particolare il comma 7 recante tutela dei centri storici.

Nelle aree ed edifici classificati di tipo AV sono di norma confermate o ammesse, oltre alle destinazioni d'uso in atto, le destinazioni residenziali e quelle di cui alle lettere a, c, d, e, del precedente Art. 22.

Per tutti gli immobili il P.R.G. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

Di norma non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente alle porzioni degradate e/o in aree risultanti libere o pressoché totalmente inedificate alla data di adozione della Variante Generale di P.R.G.I.C.M..

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari topografiche, di cui alle tavole in scala 1:1.000 e 1:2.000 del P.R.G., nonché con la disciplina per le aree di interesse storico di cui al successivo Capo IX.

Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 gli edifici in base ai tipi di intervento prescritti o ammessi che risultano essere :

- 1) Manutenzione straordinaria
- 2) Restauro e/o risanamento conservativo
- 3) Ristrutturazione edilizia interna
- 4) Ristrutturazione edilizia, con ampliamento
- 5) Nuova edificazione, limitatamente ai bassi fabbricati ad uso autorimessa e qualora non esistano volumi recuperabili allo stesso uso
- 6) Sistemazione di edifici di recente costruzione, oltre a cambiamenti di destinazione d'uso.

Per l'esplicitazione di contenuti applicativi per i diversi tipi di intervento si rinvia ai disposti di cui all'Art. 20 delle presenti Norme.

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle prescrizioni topografiche di cui alla Tavola di progetto in scala 1:1000, interventi di recupero per destinazioni residenziali, accessorie o compatibili dei fabbricati o parti di fabbricati esistenti ad uso agricolo (stalle, fienili, ecc.).

Nelle aree di interesse storico, è consentita, ove non esistano volumi recuperabili allo stesso uso e nel rispetto della specifica Disciplina di cui al Capo IX, la realizzazione di autorimesse o box privati, in misura anche maggiore rispetto a quella direttamente attribuibile all'uso delle unità immobiliari edificate o edificande sull'area di pertinenza come previsto all'Art. 68 delle presenti norme; tale quantità aggiuntiva non può comunque superare il 30% di quella ivi stabilita, con possibilità di arrotondamento per eccesso del numero di unità risultanti.

Nelle aree di interesse storico il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto, fatta eccezione per interventi classificabili quali ristrutturazione urbanistica, ferma restando la facoltà delle Amministrazioni Comunali di individuare aree ed immobili da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce i seguenti indici e parametri, applicabili, in conformità con le prescrizioni di cui alla cartografia di progetto in scala 1:1.000 e alla Disciplina per le aree di

interesse storico di cui al successivo Capo IX, per gli immobili (aree ed edifici) per i quali non è prescritto l'obbligo di conservazione allo stato di fatto:

- incremento volumetrico consentito: a) in zone A1: 25% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 2,5 mc./mq.; 20% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 2,5 mc./mq.; b) in zone A2: 30% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 2mc./mq.; 25% della volumetria edilizia esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 2 mc./mq.

- rapporto di copertura: a) zone A1: 0,7 mq./mq. di superficie fondiaria, o non superiore al valore esistente ove la superficie coperta esistente risulti maggiore di quella di norma ammessa; b) in zone A2: 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria, o non superiore al valore esistente ove la superficie coperta esistente risulti maggiore di quella di norma ammessa

- altezza massima: pari a quella esistente, o non superiore all'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio storico. In ogni caso sono fatte salve le possibilità seguenti:

- a) consolidamento del piano di imposta del tetto con cordolature di dimensioni strettamente commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate,
- b) adeguamento delle altezze interpiano ai vigenti parametri di usabilità-abitabilità,
- c) ampliamento in sopraelevazione per edifici o parti di edifici per i quali non è prescritto l'obbligo di interventi conservativi e con numero di piani inferiore a 3.

Le suddette possibilità si intendono ammissibili secondo le specifiche prescrizioni di cui ai successivi Art. 62 / 63 / 64 e da attuare senza sostanziali alterazioni dei fronti edilizi sottostanti, dei piani di gronda e con obbligo di coordinamento progettuale esteso agli ambiti di intervento unitario ove prescritta continuità di cortine edilizie.

In sede di demolizione e ricostruzione, anche parziale, l'indice volumetrico ammesso sarà pari a quello preesistente, con gli incrementi sopra consentiti.

In caso di nuova edificazione, l'indice volumetrico ammesso non potrà superare il valore di 2,5 mc./mq in zone A1, di 2 mc./mq. in zone A2.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, il rapporto di copertura non potrà superare i limiti precedentemente stabiliti.

Nel caso di nuova edificazione, il rapporto di copertura non potrà superare il valore di 0,6 mq./mq. in zona A1, di 0,5 mq./mq. in zona A2.

L'altezza massima non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio storico.

Nelle zone AV gli interventi devono tendere alla conservazione o al ripristino dei valori originari, con destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche distributive e formali degli immobili e delle aree di pertinenza: sono pertanto ammessi solo interventi conservativi, con limitata ristrutturazione edilizia per le parti di edifici prive di valore storico-artistico.

In quest'ultimo caso è fatto obbligo di Piano di Recupero.

In ogni caso, in conformità con i disposti degli Art. 43, 44 e 49, L.R. 56/77 e s.m., saranno obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione per i Beni Culturali ed Ambientali, i progetti di intervento relativi agli immobili nelle aree A1, A2, AV per i quali è

previsto obbligatoriamente il restauro conservativo dalle norme presenti, e per tutti gli strumenti esecutivi, ivi compresi i Piani di Recupero ricadenti in tali ambiti.

Art. 24 Aree edificate e di riordino B1 .

Aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca generalmente recente, a capacità insediativa pressochè esaurita: non richiedono pertanto interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità, bensì interventi limitati di trasformazione e/o adeguamento anche igienico-funzionale ed in taluni casi di recupero urbanistico, da attuarsi anche attraverso completamenti e limitate sostituzioni edilizie .

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

L'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale avviene con intervento diretto, compresi i casi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ristrutturazione di singolo edificio. Nei casi di modifiche di destinazione d'uso comportanti il reperimento di standards urbanistici aggiuntivi e nei casi di interventi comportanti la formazione di unità abitative eccedenti il numero di due, è d'obbligo il ricorso a strumento urbanistico esecutivo (ove si richieda l'adeguamento degli standard urbanistici) o a concessione convenzionata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'Art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate.

Sono richiamate le disposizioni dell'Art. 15 bis delle presenti norme per le destinazioni commerciali al dettaglio.

Interventi ammessi:

- sistemazione dei suoli e delle aree di pertinenza
- manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia (interna, totale), con le integrazioni di seguito precisate
- realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici
- ampliamento "una tantum" di edifici esistenti, secondo i parametri di cui ai commi successivi.

Gli ampliamenti di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma seguente, nella misura massima del 25% della volumetria residenziale esistente per un massimo di 200 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma seguente, fino alla concorrenza massima di 3 mc./mq..

In ogni caso, sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di 40 mq. di superficie utile per unità-alloggio, indipendentemente dalla volumetria preesistente.

Per edifici plurifamiliari, è consentito ampliamento "una tantum" di edifici esistenti nella misura massima del 10% della volumetria residenziale esistente, col limite di 100 mc. per unità alloggio, da realizzarsi prioritariamente entro volumi consolidati o con chiusura di elementi edilizi preesistenti (cavedi, logge, rientranze, porticati, ecc.) e con obbligo di coordinamento progettuale a scala di intero edificio. Per attività non residenziali ammesse, l'ampliamento "una tantum" è stabilito in ogni caso nella misura massima del 20% della superficie utile esistente attribuibile alle attività già insediate.

Sono altresì ammessi completamento o sostituzione edilizia di manufatti a destinazione accessoria, ove realizzati fuori terra con altezza massima pari a ml.2,40 e nel rispetto del rapporto di copertura.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri di zona:

- indice di densità fondiaria: 2,5 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: pari a quella degli edifici adiacenti esistenti o, in assenza, pari a 3 piani f.t.

Il rapporto di copertura sopra indicato può essere derogato esclusivamente per la dotazione di autorimesse e box ad uso privato, nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art. 68.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti. In caso di aree divenute libere a seguito di frazionamenti, il rilascio di Concessione per nuove edificazioni o ampliamenti sarà subordinato alla verifica che l'area oggetto della richiesta non risulti precedentemente asservita ad alcuna costruzione, così come risultante alla data di approvazione della Variante Generale di P.R.G.I.C.M., indipendentemente dal frazionamento avvenuto.

Art. 25 Aree edificate con limitata capacità residua B2.

Aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca generalmente recente, a capacità insediativa pressochè esaurita, ancorchè la minore consistenza e densità del tessuto edilizio ammettano interventi di limitato completamento ed adeguamenti funzionali.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale avviene di norma con intervento diretto, salvo i casi indicati al precedente Art. 24.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'Art. 22 delle presenti norme.

In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, dell'Art. 22 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità d'intervento, si intendono confermate le superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., per le quali si ammettono interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie utile esistente, con rispetto del rapporto di copertura complessiva pari a 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria.

Si intendono richiamati i disposti dell'Art. 15 bis delle presenti norme per le destinazioni commerciali al dettaglio.

Interventi ammessi:

- interventi di conservazione e mantenimento
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento "una-tantum" di edifici esistenti, secondo i parametri di cui al comma successivo

Gli interventi di completamento di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma successivo (parametri di zona), nella misura massima del 30% per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma successivo, fino alla concorrenza massima di 1,8 mc./mq..

In ogni caso, sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 40 di superficie utile per unità alloggio, indipendentemente dalla volumetria preesistente.

Per edifici plurifamiliari, è consentito ampliamento "una tantum" di edifici esistenti nella misura massima del 10% della volumetria residenziale esistente, col limite di 100 mc. per unità alloggio, da realizzarsi prioritariamente entro volumi consolidati o con chiusura di elementi edilizi preesistenti (cavedi, logge, rientranze, porticati, ecc.) e con obbligo di coordinamento progettuale a scala di intero edificio. Per attività non residenziali ammesse, l'ampliamento "una tantum" è stabilito in ogni caso nella misura massima del 20% della superficie utile esistente attribuibile alle attività già insediate.

Sono altresì ammessi completamento o sostituzione edilizia di manufatti a destinazione accessoria, ove realizzati fuori terra con altezza massima pari a ml.2,40 e nel rispetto del rapporto di copertura.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri di zona:

- indice di densità fondiaria: 1,5 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: 3 piani f.t.

Il rapporto di copertura sopra indicato può essere derogato esclusivamente per la dotazione di autorimesse e box ad uso privato, nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art. 68.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti. In caso di aree divenute libere a seguito di frazionamenti, il rilascio di Concessione per nuove edificazioni o ampliamenti sarà subordinato alla verifica che l'area oggetto della richiesta non risulti precedentemente asservita ad alcuna costruzione, così come risultante alla data di approvazione della Variante Generale di P.R.G.I.C.M., indipendentemente dal frazionamento avvenuto.

Nelle aree libere delle zone B2 destinate a verde privato è fatto obbligo di conservare le alberature di medio/alto fusto presenti nei siti. Ove i suddetti alberi debbano essere abbattuti a causa di intervenute condizioni di ammaloramento debitamente documentato, sarà fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di analoghe essenze sostitutive a scopo mitigativo dell'intervento di abbattimento.

Art. 26 Aree parzialmente edificate e di completamento B3

Aree prevalentemente residenziali, urbanizzate e parzialmente edificate, in via di completamento, ove la consistenza e densità del tessuto edilizio esistente ammettono sia interventi di adeguamento funzionale sia interventi singoli di completamento edilizio in aree intercluse o marginali, inedificate o scarsamente edificate anche per la presenza di fabbricati rurali non più utilizzati per usi agricoli.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale avviene con intervento diretto, fatte salve le modalità di intervento previste dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G. e salvo i casi indicati al precedente Art. 24.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle prescritte dall'Art. 22 delle presenti norme . In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, dell'Art. 22 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità di intervento, si intendono confermate le superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., per le quali si ammettono interventi di ampliamento in

misura non superiore al 50% della superficie utile esistente, con rispetto del rapporto di copertura complessiva pari a 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria.

Si intendono richiamati i disposti dell'Art. 15 bis delle presenti norme per le destinazioni commerciali al dettaglio.

In caso di nuova realizzazione, per le attività di cui agli stessi punti f, g, h, dell'Art. 22 citato, si applicano indici e parametri di seguito precisati.

Interventi ammessi:

- interventi di conservazione e mantenimento
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento "una-tantum" di edifici esistenti, secondo i parametri di cui ai comma successivi

Gli interventi di completamento di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma successivo (indici di zona), nella misura massima del 30%, per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma successivo, fino alla concorrenza massima di 1,2 mc./mq.

In ogni caso sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 40 di superficie utile per unità-alloggio, indipendentemente dalla volumetria preesistente.

Per edifici plurifamiliari, è consentito ampliamento "una tantum" di edifici esistenti nella misura massima del 10% della volumetria residenziale esistente, col limite di 100 mc. per unità alloggio, da realizzarsi prioritariamente entro volumi consolidati o con chiusura di elementi edilizi preesistenti (cavedi, logge, rientranze, porticati, ecc.) e con obbligo di coordinamento progettuale a scala di intero edificio. Per attività non residenziali ammesse, l'ampliamento "una tantum" è stabilito in ogni caso nella misura massima del 20% della superficie utile esistente attribuibile alle attività già insediate.

Sono altresì ammessi completamento o sostituzione edilizia di manufatti a destinazione accessoria, ove realizzati fuori terra con altezza massima pari a ml.2,40 e nel rispetto del rapporto di copertura.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici di zona:

- indice di densità fondiaria: 1 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: 2 piani f.t..

Il rapporto di copertura sopra indicato può essere derogato esclusivamente per la dotazione di autorimesse e box ad uso privato, nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art. 68.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti. In caso di aree divenute libere a seguito di frazionamenti, il rilascio di Concessione per nuove edificazioni o ampliamenti sarà subordinato alla verifica che l'area oggetto della richiesta non risulti precedentemente asservita ad alcuna costruzione, così come risultante alla data di approvazione della Variante Generale di P.R.G.I.C.M., indipendentemente dal frazionamento avvenuto.

Art. 27 Aree totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali B4 .

Annucleamenti rurali o di edifici residenziali in zona agricola, trasformati in epoca recente o no, ad uso prevalentemente residenziale con limitata presenza di fabbricati rurali anche non più utilizzati per usi produttivi agricoli.

Il Piano Regolatore Generale prevede che in queste zone si consenta il mantenimento delle attrezzature annesse agli usi produttivi agricoli, ad eccezione di stalle, porcilaie e ricoveri avicoli, se non di dimensione strettamente familiare e compatibile con la residenza. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e accessorie alla residenza indipendentemente dal titolo di cui all'Art. 25 L.R. 56/77.

Sono altresì consentiti, in misura limitata, usi annessi alle attività proprie dell'artigianato di servizio, magazzini e depositi (che non presentino caratteri di nocività e molestia), nonché locali ad uso commerciale al dettaglio.

Si intendono richiamati i disposti dell'Art. 15 bis delle presenti norme per le destinazioni commerciali al dettaglio.

In tali aree sono ammesse inoltre case albergo, pensioni e ristoranti, per la cui attuazione è prescritta Concessione con Convenzione (o Atto d'obbligo unilaterale) riguardante in particolare le aree per standards urbanistici.

Il ricorso a concessione con convenzione è altresì obbligatorio nei casi di modifiche di destinazioni d'uso in genere comportanti standards urbanistici aggiuntivi e nei casi di interventi comportanti la formazione di unità abitative eccedenti il numero di due.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri, da applicarsi sia in caso di ristrutturazione e ampliamento sia in caso di eventuali nuove realizzazioni:

- indice di densità fondiaria: 0,4 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima : 2 piani f.t.

Ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, è comunque consentito un ampliamento "una tantum" nella misura massima del 30% della volumetria esistente, per un massimo di 250 mc.; 40 mq. di superficie utile sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

Al fine di consentire il pieno recupero dei volumi esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione, con riferimento alla cubatura esistente, anche con cambio di destinazione d'uso dei volumi non residenziali, per le destinazioni di cui al presente articolo.

Art. 28 Aree inedificate di completamento C .

Tale classificazione comprende aree intercluse e marginali pressochè totalmente urbanizzate ed aree di completamento funzionalmente collegate alle reti di urbanizzazione primaria comunale.

Le aree di completamento non possono avere l'accesso veicolare al lotto direttamente su strade Statali e Provinciali. Qualora l'accessibilità venga garantita attraverso la viabilità privata, la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del 5° comma, Art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Oltre alla destinazione residenziale propria, sono consentite le destinazioni di cui all'Art. 22 delle presenti norme, limitatamente ai punti a, b, c, d, e, con le seguenti prescrizioni:

- per gli usi di cui al punto a (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.) è obbligatoria la approvazione preliminare di strumento urbanistico esecutivo o Concessione Convenzionata
- gli usi commerciali sono limitati al commercio al dettaglio e non possono superare il 30% della densità edilizia risultante per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano
- gli usi di cui ai punti c, d, e, (uffici ed attività residenziali, attività terziarie, edifici per il tempo libero, servizi, ecc.) non possono superare il 40% della densità edilizia risultante per ogni singola area, ovvero il 20% in presenza di usi commerciali al dettaglio.

Per le destinazioni d'uso terziarie o di servizio di cui ai punti c, d, e, è obbligatoria la stipula di Convenzione riguardante in particolare il reperimento degli standards urbanistici.

Si intendono richiamati i disposti dell'Art. 15 bis delle presenti norme per le destinazioni commerciali al dettaglio.

Sono altresì consentite, con obbligo di Convenzione, autorimesse di uso pubblico o per uso non direttamente attribuibile agli insediamenti (residenziali e non) previsti per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Art. 68.

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere. g, h, del precedente Art. 22, sono ammesse esclusivamente con ricorso a strumento urbanistico esecutivo o Concessione Convenzionata, nei casi di documentabile compatibilità delle attività produttive e/o di servizio con la destinazione residenziale propria della zona.

In aree di completamento (aree di tipo C), il Piano Regolatore Generale si attua di norma attraverso interventi diretti, salvo i casi sopra precisati e quelli indicati, per singola area, nella cartografia di Piano e nei Quadri sinottici allegati alle presenti Norme, per i quali è fatto obbligo di stipula di Convenzione o approvazione di strumento urbanistico preventivo, secondo la disciplina di cui al successivo Art. 29.

Il P.R.G. stabilisce indici e parametri per l'attuazione degli specifici interventi, nonché particolari prescrizioni urbanistiche e/o geologico-tecniche, riportate nei Quadri sinottici allegati alle presenti norme.

Art. 29 Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1

Tale classificazione comprende le aree a prevalente destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto, per le quali è obbligatoria la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata o ricorso a Concessione con Convenzione, secondo le indicazioni cartografiche e prescrittive riportate nei Quadri sinottici allegati alle presenti norme.

La Convenzione di cui al presente articolo dovrà prevedere, quanto meno:

- gli elementi progettuali delle opere da eseguire ed i tempi di realizzazione
- l'indicazione delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive
- la descrizione qualitativa e quantitativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie

- la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in Convenzione.

Si richiamano inoltre i disposti di cui ai precedenti articoli 6 e 7 delle presenti norme.

Oltre la residenza sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'Art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni di cui allo stesso Art. 22, fatto salvo l'obbligo di strumento urbanistico preventivo nella cui sede potranno essere stabilite ulteriori norme prescrittive .E' consentita la destinazione d'uso commerciale al dettaglio che non può superare il 30% della densità edilizia risultante per ogni singola area individuata sulla cartografia di Piano.

Si intendono richiamati i disposti dell'Art. 15 bis delle presenti norme per le destinazioni commerciali al dettaglio.

Eventuali precisazioni e parametrizzazioni delle destinazioni d'uso ammissibili contenute nei Quadri sinottici allegati, nonché eventuali indicazioni cartografiche in merito al reperimento delle aree per standards urbanistici, costituiscono definizione prescrittiva per la formazione degli strumenti urbanistici o per la stipula di Convenzioni: le aree per standards urbanistici potranno essere oggetto di ridefinizione in sede di convenzionamento, purchè risolte in termini progettuali migliorativi sotto il profilo dell'assetto urbanistico delle aree e dell'interesse pubblico per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi o alla stipula delle Convenzioni, non sono ammessi interventi comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica; su edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento, nonché eventuali incrementi volumetrici in misura non superiore al 20% del volume esistente, per un massimo di 150 mc.

Il P.R.G. stabilisce indici e parametri per l'attuazione degli specifici interventi, contenuti nei Quadri sinottici allegati alle presenti norme.

Gli stessi Quadri sinottici indicano particolari prescrizioni ed obblighi di natura urbanistica e/o geologico-tecnica, per singole aree.

Le aree di completamento non possono avere l'accesso veicolare al lotto direttamente su strade Statali e Provinciali. Qualora l'accessibilità venga garantita attraverso la viabilità privata, la concessione dovrà essere rilasciata ai sensi del 5° comma, Art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree di cui al presente articolo è richiesto il reperimento di aree concorrenti al soddisfacimento degli standards di cui all'Art. 21 L.R. 56/77, secondo la dotazione minima puntualmente precisata, per le singole aree, nei Quadri Sinottici allegati .

Detta dotazione minima non può essere monetizzata nè reperita in altro ambito urbanistico, per le aree la cui attuazione è sottoposta a P.E.C..

L'ammissibilità di reperimento in altri ambiti, ovvero di monetizzazione, per tutti gli altri casi, è normata agli Art. 7 e 21 delle presenti Norme.

Art. 30 Aree destinate a verde privato inedificabili .

Sono destinate alla conservazione ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Ammessi eventuali interventi di conservazione allo stato di fatto di fabbricati e manufatti di servizio esistenti, nonché la realizzazione di aree di parcheggio ed autorimesse private e/o di piscine e dei relativi fabbricati accessori purchè non comportino l'abbattimento di alberature di alto fusto preesistenti, i fabbricati accessori alle piscine non eccedano la S.U. di mq 20,00 e nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art. 68 delle presenti Norme .

Art. 31 Aree per l'edilizia economica o popolare .

Il P.R.G. per il territorio del Comune di Borghetto Borbera non individua quota di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, demandando ai Programmi comunali di attuazione o in difetto a specifica Deliberazione consiliare ai sensi dell'Art. 32, 2° comma, L.R. 56/77, la individuazione di aree da sottoporre a P.E.E.P., in funzione del fabbisogno addizionale, all'interno delle zone di completamento e nuovo impianto residenziale e delle zone di interesse storico, in particolare ove risultanti totalmente o parzialmente inutilizzate o utilizzate in modo improprio.

I parametri di intervento sono quelli stabiliti dalle presenti norme per le singole zone, fatta salva la possibilità di altezze max. pari a 3 piani f.t. in ogni caso ad eccezione delle zone di interesse storico.

Art. 32 Norme di carattere generale riguardanti l'utilizzazione della Superficie fondiaria.

Fermo restando quanto previsto dai disposti di Regolamento Edilizio Comunale e non in contrasto con le presenti Norme, per tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, sulla superficie fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate:

- a) le superfici destinate alla formazione di parcheggi privati ai sensi e nella misura di cui alla Legge 122/89 , che dovranno risultare collegate in modo diretto alla rete viabile di accesso. Dovendo tali aree consentire la sosta anche temporanea dei veicoli diretti all'edificio di pertinenza, esse dovranno di norma essere ricavate in aggiunta a locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli; potranno peraltro essere realizzate entro le superfici coperte dell'edificio o a quota diversa dal piano di campagna;
- b) superfici destinate alla formazione di spazi verdi o di arredo esterno residenziale, piantumati o meno in misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria non edificata. È d'obbligo detta sistemazione per le parti di area frontistanti strade o spazi pubblici o d'uso pubblico;
- c) eventuali superfici destinate ad orti urbani ed a locali accessori alla residenza, in quanto ammessi dalle norme di zona, dovranno essere reperite nelle porzioni interne dei lotti di pertinenza, possibilmente retrostanti il fabbricato residenziale.

La sistemazione delle superfici fondiarie dovrà essere precisata mediante elaborato in scala opportuna in sede di richiesta di Concessione Edilizia. L'esecuzione delle suddette sistemazioni conformi al progetto sarà condizione per la concessione del certificato di abitabilità.

CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE FASCE DI INEDIFICABILITA'.

Art. 33 Usi produttivi: industriali, artigianali, commerciali .

Le aree per usi produttivi sono destinate alle attività industriali, artigianali (artigianato di produzione e di servizio) e commerciali in sede propria, nonché alle attività complementari ed agli usi del suolo a queste strettamente connesse.

Il P.R.G. individua, fra le attività complementari da insediare in tali zone:

- impianti e depositi connessi alla commercializzazione all'ingrosso ovvero alla commercializzazione anche al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia, per l'agricoltura e affini, nonché dei beni prodotti dalla unità produttiva e di quelli integrativi o complementari.
- magazzini di rimessaggio in genere, esposizioni, depositi containers
- impianti ed attività collegate ai trasporti, alla produzione e distribuzione energetica e di servizi tecnologici
- impianti ed attività connesse alla lavorazione di prodotti agricoli e derivati dall'attività estrattiva
- impianti artigianali e laboratori di produzione non compatibili con gli insediamenti residenziali (fra questi: attività di rottamazione).

Le destinazioni d'uso strettamente connesse alle attività produttive insediate, risultano:

- residenziale, limitatamente alla abitazione del titolare, conduttore e/o del custode, con superficie utile di ogni unità abitativa non superiore a mq.200, in ogni caso non superiore al 30% della superficie utile destinata ad attività produttiva: 1 unità alloggio per Unità Locale fino a 2.000 mq. di superficie utile lorda
- direzionale, per uffici e locali di rappresentanza connessi agli usi industriali - artigianali, con superficie utile non superiore al 40% della superficie utile destinata ad attività produttiva di servizio, per attrezzature ed attività relazionate all'urbanizzazione secondaria delle aree, in misura corrispondente alla dotazione di standards urbanistici di cui all'Art. 21 L.R. 56/77

In dette aree sono comunque ammesse attività commerciali al dettaglio nel limite di mq 150,00 (esercizi di vicinato) per ogni attività produttiva e nell'osservanza dei disposti dell'Art. 15 bis delle presenti norme.

Art. 34 Aree attrezzate di nuovo impianto D1 .

Il Piano Regolatore Generale individua aree di nuovo impianto per usi produttivi di cui al precedente Art. 33, da attuare mediante Piano esecutivo convenzionato, secondo le indicazioni prescritte di cui alla cartografia di Piano e ai Quadri sinottici allegati alle presenti norme .

Il ricorso al P.E.C. dovrà avere specifico e prioritario riferimento alla risoluzione di problemi di salvaguardia ambientale e di attuazione delle misure antinquinamento.

La definizione operativa dei contenuti e la specificazione dei parametri urbanistici di utilizzazione edilizia, in quanto affidate al Piano Esecutivo, devono essere correlate con:

- a) il livello di infrastrutturazione previsto per i singoli comparti industriali: nuovo impianto o eventuale espansione in sito degli impianti, uso delle aree industriali libere per ulteriori insediamenti, infrastrutturazione primaria e secondaria dell'area, nei limiti fissati dalle presenti Norme di Attuazione
- b) i diversi tipi di intervento edilizio (o organizzativo in quanto comportanti uso del suolo) prevedibili nell'arco temporale di validità del Piano: nuove realizzazioni, ampliamenti, infrastrutturazioni, con individuazione dei tipi di intervento comportanti ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale l'osservanza degli obblighi specifici di Convenzione urbanistica di P.E. (onerosità, cessioni di aree per standards urbanistici, ecc.)
- c) le modalità di reperimento di aree servizi e di eventuale attrezzatura delle stesse, anche a scomputo di oneri concessori o in dipendenza di obblighi convenzionali, adempimento ai disposti di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
- d) le caratteristiche e le modalità di attuazione (o di adeguamento) degli impianti e delle attrezzature (edilizie e non) di smaltimento di reflui e di protezione ambientale, nonché delle fasce di protezione ecologica richieste dall'Art. 26 L.R. 56/77 e preliminarmente indicate in P.R.G., anche per quanto concerne la loro attrezzatura (piantumazioni con alberi d'alto fusto a schermo visivo e sonoro, eventuali strutture idonee all'abbattimento e alla dispersione dell'inquinamento acustico).

Il Convezionamento dovrà garantire, oltre a quanto previsto all'Art. 6 delle presenti Norme:

- la cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- la realizzazione di opere o impianti tecnici atti in particolare alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento,
- idonee sistemazioni della viabilità di accesso, delle aree di sosta e manovra esterne all'impianto produttivo, delle fasce di protezione ambientale.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, in ordine ai disposti di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77, è stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale (superficie complessiva destinata all'insediamento produttivo comprensiva anche di aree ed edifici eventualmente esistenti).

Per eventuali parti di aree destinate ad impianti terziari, la dotazione è pari al 100% della S.U.L. di pavimento ammessa, di cui almeno il 50% riservato a parcheggi pubblici o assoggettati ad uso pubblico.

La dotazione di dette aree può essere reperita all'interno dell'area destinata all'impianto produttivo, in posizione più opportuna per gli usi pubblici, ovvero in aree limitrofe o viciniori destinate dal presente P.R.G. ad usi pubblici, anche con ricorso a quanto stabilito dal 4° comma dell'Art. 21 L.R. 56/77 (assoggettamento ad uso pubblico), nella misura massima del 50% del fabbisogno. La dotazione della quota parte di aree afferenti alle opere di urbanizzazione secondaria può altresì essere assicurata, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, attraverso il convezionamento di Piano esecutivo, che può prevedere la monetizzazione delle aree secondo i valori tabellari di cui a specifica Deliberazione consigliare.

In fregio alle aree di nuovo impianto, dovranno essere attuate, tramite il ricorso al convezionamento di cui ai commi precedenti, in particolare ai contenuti di cui al precedente punto d), ai sensi del 7° comma dell'Art. 27 L.R. 56/77, fasce di rispetto con colture arboree d'alto fusto,

fittamente piantumate, di profondità non inferiore a quella cartograficamente indicata, e comunque non inferiore a ml. 6 in confrontanza a strade provinciali o comunali, non inferiore a ml. 3,50 in confrontanza ai restanti confini.

In tali fasce, da considerarsi inedificabili, è permessa la destinazione a parcheggio pubblico e privato, oltre alla realizzazione di recinzioni, infrastrutture per trasformazione e trasporto di energia ed opere per allacciamento ai pubblici servizi.

Maggiori larghezze delle fasce di rispetto potranno essere disposte in sede di strumento urbanistico esecutivo, in relazione alla più puntuale definizione del regime inquinante, anche con reperimento in aree confinanti o frontistanti ove separate da sedimi di interesse pubblico.

Gli interventi saranno attuati con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione : 0,4 mq./mq. di superficie territoriale
- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: ml.10, salvo volumi tecnici (torrette, vani elevatori, serbatoi) e strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto (silos speciali, torri raffreddamento, esalatori e similari), la cui effettiva necessità deve essere adeguatamente documentata in funzione della produzione, e la cui altezza massima non dovrà superare i 25 ml.
- distanza minima da confini e dai cigli stradali: secondo i disposti di cui all'Art. 19 delle presenti Norme
- distanza minima tra fabbricati: secondo i disposti di cui all'Art. 19 delle presenti Norme
- parcheggi privati: 10% della superficie fondiaria.

Le aree di pertinenza degli impianti produttivi, ove non riservate ad attività direttamente inerenti la produzione stessa, dovranno essere adeguatamente sistemate, in primo luogo con parcheggi privati e verde di arredo o attrezzato con alberature. In ogni caso non saranno ammessi depositi a cielo aperto di materie prime, prodotti dei cicli industriali e rifiuti di lavorazione.

In merito all'utilizzazione degli indici, la Superficie Utile Lorda sarà quella destinata alla permanenza (continuativa o saltuaria) di persone, operatori, addetti e dei materiali, attrezzature, impianti, prodotti e sottoprodotti di lavorazione; sono pertanto esclusi dalla S.U.L. (ma possono essere ricompresi in quella coperta), impianti ed opere di urbanizzazione, impianti tecnologici, infrastrutture tecniche accessorie che escludono la presenza continuativa di persone.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi su edifici eventualmente preesistenti, oltre alle opere soggette a semplice Denuncia di Inizio Attività, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè ampliamenti di superficie utile e/o coperta fino alla quantità corrispondente al 20% dell'esistente all'adozione della Variante Generale 1993 di Piano Regolatore di Comunità Montana.

Aree a destinazione produttiva ubicate in sponda sinistra del Torrente Cravaglia e in fregio alla fascia spondale del Torrente Borbera, e precisamente l'area individuata dai Quadri Sinottici (Tab. 2) quale area D1.3 (già inserita in P.R.G.I.C.M. 1993), è ricompresa parzialmente - ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 06/05/1996 in Classe III.a di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in ordine alle indagini e alle valutazioni di rischio contenute nello Studio Geologico a supporto della presente Variante, al quale si rinvia espressamente. Di conseguenza, la presente Variante parziale ripерimetra l'area produttiva, restituendo a destinazione agricola le parti ricomprese in Classe III.a. Le schede di area contenute nell'allegato Studio Geologico e le tabelle di sintesi annesse ai Quadri Sinottici, in calce alle presenti Norme,

definiscono vincoli, prescrizioni, indagini geotecniche e modalità esecutive richieste per qualsiasi intervento edilizio per le parti di area riconfermate nella presente Variante parziale.

Si evidenzia che per le aree o parti di area ricomprese in classe III.b (aree D1.1 - D1.2), come desumibile dalle indicazioni di cui alla Tav. 5 dello Studio Geologico (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica), in assenza di interventi di riassetto territoriale, sono vietati gli interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità di invaso, esclusi solo interventi di sistemazione idraulica, depositi temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate ed interventi per la realizzazione di opere pubbliche (questi previo studio di compatibilità idraulica e parere dell'Autorità di bacino competente). Per edifici e manufatti produttivi esistenti sono pertanto ammessi esclusivamente interventi di demolizione, manutenzione, risanamento conservativo (come definiti dalle lett. a), b), c), Art. 31 Legge 457/78), senza aumento di superficie o volume, nonché interventi di adeguamento igienico funzionale per il rispetto della vigente legislazione anche in materia di sicurezza del lavoro connessi agli usi in atto.

Art. 35 Aree di riordino e di completamento e aree edificate che si confermano nella loro ubicazione D2 .

Per gli immobili a destinazione produttiva esistenti e confermati dal P.R.G., gli interventi dovranno essere finalizzati alla più razionale utilizzazione delle aree già compromesse, in particolare per quanto riguarda la sistemazione della viabilità di accesso e delle aree di sosta e manovra esterne all'impianto produttivo, nonché per quanto riguarda esigenze di salvaguardia ambientale e misure anti inquinamento .

Modalità di intervento prescritte dal Piano Regolatore Generale:

- a) Concessione singola, per interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie utile non superiore al 30% dell'esistente;
- b) Concessione Convenzionata, in tutti i casi comportanti modifica dell'attività insediata e/o del numero di unità produttive ed aumento di superficie utile superiore al 30% dell'esistente, nei quali casi è fatto obbligo di convenzionamento per il reperimento degli standards urbanistici aggiuntivi, fatto salvo quanto disposto al 10° comma dell'Art. 26 L.R. 56/77.

Per quanto concerne i contenuti e le specificazioni di cui alle Convenzioni, valgono le indicazioni di cui al precedente Art. 34.

In sede di Concessione con convenzione, la convenzione potrà stabilire la monetizzazione ovvero il reperimento in altra area adeguata degli standards urbanistici che non è possibile, o non è di utilità collettiva, reperire in loco: in ogni caso dovrà essere assicurata in loco integralmente la dotazione di aree per parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

In caso di aumento delle unità produttive con interventi di ristrutturazione edilizia o inserimento anche senza

consistenti opere di unità produttive diverse da quelle insediate ed in tutti i casi di modifica di destinazione d'uso che comporti ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 necessità di reperimento di aree aggiuntive per viabilità, sosta e servizi, è comunque obbligatorio il Convenzionamento esteso alla totalità dell'area oggetto dell'intervento.

Gli interventi saranno attuati con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria

- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: ml. 10, salvo volumi tecnici (torrette, vani elevatori, serbatoi) e strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto (silos speciali, torri raffreddamento, esalatori e similari), la cui effettiva necessità deve essere adeguatamente documentata in funzione della produzione, e la cui altezza massima non dovrà superare i 25 ml.
- distanza minima dai confini e dai cigli stradali: secondo i disposti di cui all'Art. 19 delle presenti Norme
- distanza minima tra fabbricati: secondo i disposti di cui all'Art. 19 delle presenti Norme
- parcheggi privati: 10% della superficie fondiaria.

La dotazione minima di aree per standards urbanistici è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria (calcolata sull'intera area di pertinenza e quindi comprensiva di edifici esistenti), anche nei casi di completamento o ampliamento di edifici esistenti, come puntualmente precisato per singola area ai Quadri Sinottici allegati alle presenti N.d.A., dedotte aree eventualmente già dismesse ad uso pubblico.

In fregio alle aree di riordino e di completamento, dovranno essere attuate fasce di rispetto non inferiori a ml. 6 in confrontanza a strade provinciali o comunali, non inferiori a ml. 3,50 in confrontanza ai restanti confini, da considerarsi inedificabili (con la sola ammissibilità di parcheggi privati e d'uso pubblico e viabilità di accesso all'area) e da sistemare a verde piantumato d'alto fusto. Maggiori larghezze delle fasce di rispetto possono essere indicate per singole aree nella cartografia di Piano, cui occorre fare riferimento, in ogni caso, per la definizione operativa delle fasce di rispetto.

Ove la utilizzazione edilizia esistente risulti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G. maggiore o uguale a quella ammissibile con l'applicazione degli indici, è comunque consentito un ampliamento "una tantum" fino alla concorrenza di:

- mq.0,7 di superficie utile per mq. di superficie fondiaria;
- mq.0,6 di superficie copribile per mq. di superfici fondiaria.

Aree a destinazione produttiva ubicate in sponda destra del Torrente Borbera, e precisamente l'area individuata dai Quadri Sinottici (Tab. 2) quale area D2.2, è parzialmente ricompresa -ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 06/05/1996 in Classe III.b di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in ordine alle indagini e alle valutazioni di rischio contenute nello Studio Geologico a supporto della presente Variante, al quale si rinvia espressamente. Le schede di area contenute nell'allegato Studio Geologico e le tabelle di sintesi annesse ai Quadri Sinottici, in calce alle presenti Norme, definiscono vincoli, prescrizioni, indagini geotecniche e modalità esecutive richieste per qualsiasi intervento edilizio.

Si evidenzia che per eventuali parti di area ricomprese in classe III, come desumibile dalle indicazioni di cui alla Tav. 5 dello Studio Geologico (Carta di Sintesi della pericolosità) in assenza di interventi di riassetto territoriale, sono vietati gli interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità di invaso, esclusi solo interventi di sistemazione idraulica, depositi temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate ed interventi per la realizzazione di opere pubbliche (questi previo studio di compatibilità idraulica e parere dell'Autorità di bacino competente). Per edifici e manufatti produttivi esistenti sono pertanto ammessi esclusivamente interventi di demolizione, manutenzione, risanamento conservativo (come definiti dalle lett. a), b), c), Art. 31 Legge 457/78), senza aumento di superficie o volume, nonché interventi di adeguamento igienico funzionale per il rispetto della vigente legislazione anche in materia di sicurezza del lavoro connessi agli usi in atto.

Art. 36 Aree per insediamenti a destinazione mista commerciale o artigianale D3 .

Il Piano Regolatore Generale individua aree di nuovo impianto, per usi misti commerciali all'ingrosso, artigianali e commerciali al dettaglio.

In tali aree, denominate D3, sono ammesse sia la destinazione d'uso artigianale sia le attività commerciali, anche ad esse complementari e/o assimilate.

La disciplina relativa al commercio al dettaglio è quella di cui all'Art. 15 bis delle presenti norme che si richiama integralmente. Nelle aree D3 sono ammesse attività commerciali al dettaglio nel limite di mq 150,00 (esercizi di vicinato) per ogni attività produttiva.

Per eventuali destinazioni residenziali si confermano i disposti di cui al precedente Art. 33.

La destinazione artigianale propria è quella relativa all'artigianato di servizio nonché alle attività complementari di cui all'Art. 33 delle presenti Norme, con esclusione degli impianti non compatibili con gli insediamenti residenziali.

Le previsioni di P.R.G. si attuano in dette aree attraverso strumento urbanistico esecutivo, come puntualmente precisato nei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme di Attuazione.

In caso di destinazione d'uso artigianale, nei limiti ammessi dal precedente Art. 33 e dal presente articolo, per la dotazione di aree per attrezzature di servizio valgono i disposti di cui al precedente Art. 34.

In ogni caso, al fine di assicurare la dotazione minima di aree per servizi pubblici, sono utilmente applicabili i disposti di cui al 4° comma dell'Art. 21 L.R. 56/77.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce i seguenti indici e parametri :

- indice di utilizzazione: 0,5 mq./mq. di superficie territoriale
- rapporto di copertura: 0,8 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: ml. 9,50
- distanza minima dai confini e dai cigli stradali: secondo i disposti di cui all'Art. 19 delle presenti Norme
- distanza minima tra fabbricati: secondo i disposti di cui all'Art. 19 delle presenti Norme
- parcheggi privati: 10% della superficie fondiaria.

In fregio alle aree per insediamenti misti artigianali e commerciali, dovranno essere previste fasce di rispetto inedificabili non inferiori a ml.5,00, salvo più precise indicazioni per singole aree o porzioni di area desumibili dalla cartografia di Piano. Dette fasce di rispetto dovranno essere sistemate a verde piantumato d'alto fusto; all'interno di tali aree possono essere previsti parcheggi pubblici e privati (non comportanti volume chiuso) ed aree per la viabilità di accesso.

In sede di convenzionamento, è fatto obbligo di definire, fra l'altro, la tipologia costruttiva e le caratteristiche architettoniche dei manufatti (edifici, recinzioni, attrezzature delle aree di pertinenza), da impiegare per l'attuazione coordinata ed omogenea dei singoli interventi edilizi.

Il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale delle strutture realizzate in applicazione del presente articolo, potrà essere consentito solo nel rispetto delle limitazioni alle destinazioni di cui al precedente comma 2 del presente articolo.

Art. 37 Aree per impianti produttivi e tecnologici isolati D4 .

Il Piano Regolatore Generale individua le aree per impianti industriali o artigianali o tecnologici isolati, ai sensi dell'Art. 26 lett. d) L.R. 56/77, esistenti o che debbono sorgere al di fuori delle aree attrezzate o di riordino per esigenze tecniche o perchè inquinanti.

Sono ricomprese in tali categorie di aree altresì attività connesse all'erogazione di servizi di interesse generale, quali centrali di produzione energetica, depuratori, depositi a cielo aperto e affini.

Indici, parametri edilizi e modalità di intervento come per aree D2: in caso di nuovo impianto gli interventi dovranno essere attuati con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica . In sede di formazione dello s.u.e. saranno definite particolari prescrizioni di tutela igienico- ambientale, e verrà precisato il sistema di reperimento delle aree per standards urbanistici .

Le modalità di tutela igienico-ambientale saranno definite in sede di s.u.e., in base alle risultanze delle indagini puntuali sull'assetto idrogeologico del territorio ed in riferimento ai requisiti di idoneità relativi all'attività prevista, a norma delle vigenti leggi, oltre che a quanto stabilito al successivo articolo 38 "Norme di tutela ambientale".

Per tali aree è comunque prescritta la formazione di una fascia di protezione ambientale di ml. 10 ricavata all'interno dell'area stessa, convenientemente alberata, salvo maggiori distanze in quanto previste dalle specifiche leggi di settore, entro la quale non sono ammesse opere edilizie o attività connesse al ciclo produttivo dell'impianto.

Per interventi di interesse pubblico da attuarsi a cura degli Enti o di soggetti privati istituzionalmente competenti, le indicazioni normative di cui al presente articolo possono essere parzialmente derogate ai sensi dell'Art. 16 della Legge 6.8.1967 n.765 e dell'Art. 3 Legge 21.2.1955 n. 1357, fermo restando l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo, nella cui sede dovranno essere precisati i parametri di intervento.

L'area degli impianti di depurazione (area D4.1) è ricompresa ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 06/05/1996 in Classe III. a di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in ordine alle indagini e alle valutazioni di rischio contenute nello Studio Geologico a supporto della presente Variante, al quale si rinvia espressamente. Le schede di area contenute nell'allegato Studio Geologico e le tabelle di sintesi annesse ai Quadri Sinottici, in calce alle presenti Norme, definiscono vincoli, prescrizioni, indagini geotecniche e modalità esecutive richieste per qualsiasi intervento edilizio. Ai sensi della citata Circolare Regionale, nelle aree o parti di area ricomprese in fasce di esondazione, sono vietati gli interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità di invaso, esclusi solo interventi di sistemazione idraulica, depositi temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate ed interventi per la realizzazione di opere pubbliche. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico comportanti aumento di superficie o volume o tali da interagire con i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce di deflusso e di esondazione, è sottoposta al parere ed alla Autorizzazione Regionale, previa presentazione a corredo dei progetti di uno studio di compatibilità idraulica, che documenti l'assenza di interferenze sui fenomeni naturali di deflusso e sulla capacità di invaso, secondo quanto previsto all'Art. 31 della L.R. 56/77.

Art. 38 Norme di tutela ambientale .

E' vietato l'insediamento delle seguenti attività:

- depositi ed impianti di trattamento sostanze radioattive
- industrie produttrici di armi da guerra
- depositi ed impianti per la lavorazione di oli minerali, carburanti e gas liquefatti
- inceneritori, impianti di deposito, stoccaggio, smaltimento o trattamento di ogni tipo di rifiuti pericolosi o non pericolosi sul suolo e/o nel sottosuolo
- impianti termoutilizzatori e termovalorizzatori di rifiuti

Per gli insediamenti industriali – sia in caso di trasferimento o modifica dell'attività sia in caso di nuovo impianto – appartenenti alle industrie insalubri di cui agli elenchi dei periodici del Ministero della Sanità, emessi ai sensi dell'Art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie, R.D. 27-07-1934, n.1265, è necessario ottenere apposita deliberazione di assenso del Consiglio Comunale che può imporre particolari prescrizioni.

A tal fine dovrà essere prodotta istanza corredata da relazione tecnico-illustrativa dalla quale si possa evincere :

- materie prime trattate
- tipi e mezzi di lavorazione e trasformazione
- prodotti finali
- impianti atti a prevenire ogni forma di inquinamento

Ai della deliberazione il Sindaco può avvalersi di pareri tecnici e/o di enti competenti e può chiedere integrazioni degli atti a presentati e degli impianti previsti.

Le prescrizioni di cui sopra dovranno essere osservate anche in caso di modificazione dell'attività in corso in industrie già insediate nel caso in cui la nuova attività appartenga alle industrie insalubri di cui agli elenchi periodici del Ministero della Sanità emessi ai sensi dell'Art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopra richiamato.

Tutti gli interventi di cui al presente Capo IV nonché gli interventi a destinazione produttiva ammessi dalle Norme di attuazione nelle altre aree del territorio, sia di nuovo impianto che sull'esistente, con la sola eccezione della manutenzione ordinaria, sono subordinati a verifiche e misure di tutela contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e derivanti da materiali solidi o liquidi di rifiuto, per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni delle vigenti leggi e norme generali e di settore.

Per gli stessi scopi di tutela dell'ambiente naturale e costruito, per interventi non riferibili ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento come definiti dall'Art. 20 delle presenti Norme, è fatto obbligo di prevedere, in sede di richiesta dell'intervento, adeguate opere di finitura esterna dei fabbricati a destinazione produttiva e accessoria, in particolare ove sia previsto l'uso di componenti strutturali a vista .

Per questi in particolare, in sede di rilascio dei documenti autorizzativi, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, provvedere ad apporre le condizioni e/o prescrizioni ritenute idonee per un corretto inserimento ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla diretta funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde di arredo e protezione ecologica, in base a quanto disposto ai precedenti articoli del presente Capo IV e in ogni caso nelle quantità e modi stabiliti nei documenti autorizzativi.

Si richiamano, anche al fine dell'applicazione dei disposti dei precedenti articoli di norme, i seguenti testi:

- T.U. leggi di pubblica sicurezza (R.D. N.773/'31): Capo VI - Industrie pericolose
- T.U. leggi sanitarie (R.D. N.1265/'34): Capo III - Lavorazioni insalubri
- R.D. N.45/1901: Regolamento per l'esecuzione della Legge sulla tutela dell'igiene e della sanità pubblica
- D.M. 2.3.87 Ministero Sanità: elenco delle industrie insalubri
- L. 13.7.66 N. 615: Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico
- L. 10.5.76 N.319 : Norme per la tutela delle acque da inquinamento
- D.P.R. N. 616/'77 (Capo VIII): Tutela dell'ambiente da inquinamenti,
 - Delib. Comitato Ministri per la tutela delle Acque dall'inquinamento: criteri, metodologie e norme tecniche in applicazione alla L. 319/76, pubblicata su G.U. 21/02/77
 - D.P.R. 24/05/88 n. 236: Attuazione Direttive CEE 80/778 concernente la qualità delle acque, ai sensi della L.183/87
 - L. 26/10/1995 n. 447: Legge quadro sull'inquinamento acustico e relativi D.p.c.m. di attuazione ed altre vigenti, oltre alla legislazione regionale in materia di tutela ambientale.

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE .

Art. 39 Aree per attività agricole E: Definizioni generali.

Il Piano Regolatore individua, nella parte di territorio extraurbano, le aree propriamente destinate all'attività agro - silvo - pastorale, definendone:

- le parti di territorio sottoposte a regime speciale (Aree EF, disciplinate al successivo Art. 58)
- le zone prevalentemente boscate e le zone umide, con vincoli di tutela ambientale e recupero naturalistico, di cui alla L. 431/1985, disciplinate al successivo Art. 59
- le aree intercluse o marginali, utilizzate per attività agricole, da salvaguardare per futura espansione urbana, disciplinate al successivo Art. 42.

Parti delle aree extraurbane di cui sopra sono sottoposte a vincoli di inedificabilità o limitazioni d'uso o particolari prescrizioni, ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali, Regionali e del P.R.G.C., per le quali si rinvia alle definizioni cartografiche contenute nelle Tavole di Destinazione d'uso del suolo ed agli specifici Articoli delle presenti Norme di Attuazione, oltre che alle vigenti disposizioni legislative.

Inoltre, ai sensi dell'Art. 30 L.R. 56/77, in particolare per quanto disposto al comma 5° lett. b), sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione in tutte le aree soggette a dissesto, ad esondazione o che comunque siano definite inidonee a nuovi insediamenti dallo Studio Geologico allegato al Piano Regolatore: gli Elaborati tecnici dello Studio Geologico, ed in particolare la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", redatti ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 06/05/1996, si intendono pertanto rigorosamente integrativi delle Tavole di Destinazione d'uso del suolo alle diverse scale.

Art. 40 Aree per attività agricole E: Nuove edificazioni.

In tali aree le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a:

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati
- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, Art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Agli aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

- abitazioni ad uso agricolo e/o agriturismo
- fabbricati a servizio dell'attività agricola.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'Art. 25 comma 12 L.R. 56/77 e s.m.i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non debbono superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in Comuni limitrofi, come precisato ai commi successivi.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola non sono conteggiati nel computo dei volumi, ma debbono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcilaie e ricoveri avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno: 150 mt. dagli edifici esistenti o previsti e dalle aree di salvaguardia per futura espansione urbana (aree EC);
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o suinicoli dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori abitativi o di servizio nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.
- b) le classi di colture in atto e in progetto, documentate, utilizzabili al fine dei volumi edificabili.
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura.
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai successivi Artt. 44 e 64, nonché le norme particolari di cui al Capo X delle presenti Norme.

È altresì ammessa la realizzazione di piccole costruzioni per usi strettamente inerenti la conduzione di fondi agricoli, indipendentemente dal titolo del richiedente, nel rispetto dei seguenti indici: densità fondiaria = 0,01 mc./mq. e in ogni caso con un massimo di mc. 60. Dette costruzioni, da destinare esclusivamente a ricovero attrezzi e/o scorte, non potranno avere altezza in gronda superiore a ml. 2,60 e dovranno essere realizzate secondo le tipologie della Valle ("casoni" o cascini). Il rilascio della concessione per detti interventi è subordinato alla presentazione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.

In ogni caso, in sede di concessione per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli, l'Amministrazione Comunale potrà impartire particolari prescrizioni per un adeguato inserimento ambientale degli interventi richiesti.

Per le nuove costruzioni di attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli non sono ammessi edifici in c.a.p. prefabbricati non tinteggiati. Le pareti esterne potranno essere in c.a.p. opportunamente tinteggiate nelle tinte chiare delle terre mettendo in risalto lesene, travi e pilastri. Sono ammessi tamponamenti in laterizio a vista.

Si suggerisce, inoltre, l'uso totale o parziale di pareti verdi o l'utilizzo combinato di queste con le parti intonacate e tinteggiate della cortina muraria perimetrale dell'edificio. Si richiamano i contenuti della D.G.R. n. 30- 13616 del 22/03/2010 che approva gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti".

In sede di permesso di costruire dovranno essere definite le opere complementari e le schermature verdi effettuate con essenze arboree ad alto fusto e autoctone.

Per la realizzazione di allevamenti industriali intensivi è d'obbligo la stipula di Convenzione dalla quale risultino, fra l'altro, gli impegni del concessionario relativamente a dotazione e controllo dei sistemi di smaltimento dei liquami o degli eventuali impianti di depurazione propri o consortili, nonché quelli a norma della legislazione sanitaria per la tutela della salute, dell'igiene edilizia ed ambientale.

La concessione e/o l'autorizzazione relative ad attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria connesse all'insediamento previsto o ove se ne verifichi la necessità subordinatamente ad atto di impegno unilaterale relativo alla attuazione delle stesse a cura e spese del concessionario.

Il rapporto max. di copertura per edifici rurali, abitazioni e attrezzature al servizio dell'azienda è stabilito nella misura di 0,20 mq./mq.

Non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

L'altezza massima degli edifici, con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, non può essere superiore a m. 7,50.

I fabbricati di cui al presente articolo dovranno rispettare gli arretramenti stradali di cui al successivo Art. 53 e le distanze minime di cui all'Art. 19 delle presenti Norme d'attuazione, salvo le più restrittive disposizioni stabilite dal presente articolo per attrezzature speciali zootecniche e fatti salvi eventuali ulteriori vincoli o limitazioni di cui al Capo VIII delle presenti Norme o richiesti dalla vigente legislazione nazionale o regionale.

Ai fini della definizione del volume edificabile ad uso residenziale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non continui e anche disponibili nei Comuni limitrofi, entro una distanza di Km.20 dal centro aziendale, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è pertanto ammesso, per tutti gli appezzamenti componenti l'azienda ma non tra aziende diverse, il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, con obbligo di trascrizione sui Registri della proprietà immobiliare e notifica della stessa ai Comuni interessati, anche ai fini di cui al 19° comma Art. 25 L.R. 56/77 .

Si richiamano inoltre, in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 11, 15, 16, 18, 20 dell'Art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 41 Aree per attività agricole E: Edifici esistenti.

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

- a) da altra destinazione alla destinazione d'uso agricola
e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori
agricoli a titolo principale.
- b) da altra destinazione a residenziale, ivi compresa la
destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante),
con le limitazioni di cui al comma seguente.

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni che regolamentano il settore, di cui alle L. 730/85 e L.R. 50/89 o altre più recenti.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), qualora la precedente destinazione fosse la destinazione agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'Art. 9 della L. 10/77.

Il cambio di destinazione di cui al presente comma si intende ammesso per la totalità dei fabbricati già ad uso agricolo (edifici residenziali e produttivi), in quanto risultanti alla data di approvazione del presente P.R.G. (Variante Generale) individuati al N.C.T. ovvero di cui può essere opportunamente documentata la preesistenza di volumetrie e superfici coperte non precarie. Per contro, il cambio di destinazione da agricola ad altra destinazione non è ammesso ove i fabbricati siano stati realizzati per gli usi agricoli ai sensi dell'Art. 25 L.R. 56/77, salvo i casi previsti dallo stesso Art. 25.

Le opere ammesse negli edifici esistenti in aree agricole con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- recupero volumi e superfici coperte (non precarie) anche non residenziali preesistenti
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70. L'intervento può essere attuato secondo le disposizioni che seguono.
- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari di cui al 12° comma del Art. 25 L.R. 56/77 lo consente.

In caso di indisponibilità di aree agricole alle quali applicare gli indici fondiari sopra richiamati, possono essere concessi "una tantum":

- a) Incremento del volume residenziale esistente, per adeguamento igienico e funzionale, in misura non superiore ai seguenti limiti:
 - 30% e comunque col massimo di 150 mc. per unità alloggio, per gli edifici uni-bifamiliari le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 100 mq.;
 - 20% e comunque col massimo di 100 mc. per unità, per edifici le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 180 mq.
- b) Realizzazione di piccole costruzioni accessorie alla residenza, non abitabili (quali magazzini, rimesse, tettoie, ecc.), entro i limiti di superficie utile di mq. 30, con altezza max. alla gronda non superiore a m. 2,50, ammesse unicamente se non esistono volumi recuperabili all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Nelle aree a destinazione agricola sono altresì ammessi, a particolari condizioni, i seguenti interventi:

- a) - Cambiamento di destinazione d'uso ed ampliamento a fini turistico-ricettivi: intervento ammissibile anche per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, al fine di realizzare strutture ricettive ed annessi servizi turistici come anche definiti dall'Art. 2 della L.R. N.35/1984 e dall'Art. 6 della L.217/1983 o altre più recenti.

La concessione per questo tipo di intervento può essere conseguita da soggetti classificati quali imprese turistiche come definite all'Art. 5 della L.217/83 e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi per il tempo libero, previo atto di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento, per un periodo non inferiore ai venti anni, della destinazione specifica.

Per tale intervento è obbligatoria l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, che preveda la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.).

Ai suddetti fini non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, con le seguenti possibilità di ampliamento:

- in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo, per strutture ricettive esistenti,
- in misura non superiore al 30% del volume edilizio preesistente, per nuove strutture ricettive.

Il rapporto max. di copertura è fissato in 0,30 mq./mq. del fondo direttamente asservito, per edifici principali ed accessori.

L'utilizzazione fondiaria non potrà comunque superare i 0,50 mq./mq., in caso di nuova realizzazione di impianti all'aperto e servizi complementari alle attrezzature turistiche.

Alle suddette categorie appartengono, oltre agli esercizi propriamente ricettivi, anche tutte quelle attività che promuovono l'uso sociale del territorio e lo sviluppo turistico o sportivo, e che non possono essere esercitate in altre zone, quali: vivai, impianti termali, centri equestri, centri di pesca sportiva, allevamenti cinofili e di animali domestici, e similari.

Ove dette attività di sviluppo turistico o sportivo richiedano nuova realizzazione di edifici ad uso spogliatoi, servizi, uffici di direzione e analoghi, ovvero ad uso residenziale (limitatamente alla abitazione del titolare o del custode degli impianti), questa è ammessa con un massimo di 800 mc., nel rispetto del rapporto di copertura e di utilizzazione fondiaria sopra indicati e subordinatamente ad atto di impegno che preveda il mantenimento delle nuove costruzioni a servizio dell'azienda nonchè le sanzioni in caso di inosservanza.

b) - Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e ampliamento per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private: intervento ammissibile per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, al fine di realizzare strutture quali pensionati, ricoveri ed attrezzature in genere per l'assistenza socio-sanitaria.

La concessione per questo tipo di intervento può essere conseguita dagli Enti pubblici o di diritto pubblico e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi socio-sanitari.

Per le modalità ed i parametri di intervento valgono i disposti di cui alla precedente lett. a).

Nelle aree destinate ad uso agricolo sono altresì ammessi interventi di ampliamento di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, nonché impianti speciali di interesse generale (quali pozzi e laghi per approvvigionamento idrico, discariche controllate, ecc.), ivi compresi gli impianti strettamente connessi alla distribuzione energetica, previa Autorizzazione Comunale e degli Enti competenti e con la contestuale istituzione delle fasce di rispetto nella misura e con le limitazioni previste dalla legislazione vigente per il tipo di infrastruttura realizzata.

Art. 42 Aree intercluse e marginali utilizzate per attività agricole, da salvaguardare per futura espansione urbana EC.

Parti del territorio rurale, individuate nella cartografia del P.R.G., destinate alla conservazione degli stati di fatto, ivi comprese le attività agricole, sottoposte a regime di salvaguardia per la futura trasformazione residenziale.

A tale scopo, oltre alla conservazione delle attività insediate, subordinatamente alle esigenze di igiene e di decoro del contesto ambientale, sono ammesse modificazioni del suolo esclusivamente finalizzate all'edificazione di residenze rurali, nei limiti di densità fondiaria e con i parametri di cui all'Art. 40, nonché all'insediamento di attività colturali.

Sono esclusi per contro interventi finalizzati all'edificazione di attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli quali stalle, silos, rimesse agricole, ecc., ad eccezione di quelle strettamente accessorie alle residenze rurali e compatibili con la destinazione residenziale.

In ogni caso saranno ammessi, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti, gli interventi di cui al 9° comma dell'Art. 40.

Art. 43 Cave e discariche .

In applicazione dell'Art. 62 D.P.R. 616/1977 e della L.R. 22/11/78 n. 69, è soggetta ad Autorizzazione Regionale l'ammissibilità in aree destinate ad attività agricole di individuazione di nuovi siti per attività estrattive ed accumuli a cielo aperto dei materiali di scavo, subordinatamente alle verifiche geologico - tecniche ed al rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. L'Autorizzazione Regionale per l'attività estrattiva costituisce atto di avvio del procedimento di variante al P.R.G., secondo le procedure di cui alla citata L.R. 69/78.

È inoltre ammessa la formazione di discariche controllate di rifiuti solidi urbani, a norma dell'Art. 31 del D.P.R. 915/82 e di discariche di 2° categoria di tipo A (inerti), come individuate dal citato D.P.R. 915/82 e regolamenti applicativi, fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni delle Autorità ed Enti competenti.

Si richiamano altresì i disposti della L.R.32/82, Tit. II, Art. 5 (Abbandono di rifiuti).

Non sono consentite attività di accumulo e deposito a cielo aperto di rottameria, proprie delle aree destinate ad attività produttive.

In relazione al presente disposto, le attività di rottamazione esistenti in zona agricola dovranno cessare entro tre anni dalla data di approvazione regionale delle presenti norme.

Per quanto attiene in particolare alle attività di estrazione, depositi e trasporto ghiaia, oltre alle occorrenti autorizzazioni regionali, deve essere ottenuta specifica Autorizzazione Comunale con Convenzione, dalla quale risulti:

- perimetrazione delle aree di estrazione, di deposito nonché indicazione planimetrica dei percorsi di trasporto;
- numero di mezzi di trasporto transitanti al giorno per i diversi percorsi;
- periodi di attività ;
 - opere atte a rendere accessibile ed idonea l'area di intervento, anche sotto il profilo di tutela ambientale;
- impegno al ripristino delle strade comunali che dovessero subire deterioramento per i carichi elevati trasportati;
- fidejussione inerente l'impegno di cui sopra, del valore da determinarsi da parte dell'Amministrazione Comunale;
- impegno ad interventi di riassetto idrogeologico secondo le prescrizioni delle Autorizzazioni Comunali e Regionali.

Le attività estrattive esistenti, individuate o meno in cartografia di Piano, dovranno adeguarsi ai contenuti del presente articolo di Norme entro un anno dalla data di approvazione regionale delle presenti Norme .

Fatto salvo quanto previsto dalle Leggi regionali, nelle aree spondali individuate dallo Studio Geologico di Variante quali aree di deflusso e di esondazione, le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei Piani di settore. In via transitoria, è consentito procedere alla conduzione delle attività esistenti, previa verifica della compatibilità idraulico ambientale.

Art. 44 Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole .

Fatta salva l'applicazione della Legge 431/1985 e dei provvedimenti regionali conseguenti in applicazione della stessa, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni apposte dalle presenti Norme di attuazione - con particolare riferimento a quanto contenuto nel presente Capo V e nel successivo

Capo VIII- la realizzazione di nuovi edifici e relative pertinenze rurali, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, dovrà presentare le caratteristiche formali e costruttive compatibili con i caratteri tipici dell'edilizia di impianto rurale, con specifica attenzione ai materiali di tamponamento esterno e delle coperture.

Ove previsto l'uso di prefabbricati e/o di componenti strutturali a vista, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, apporre in sede di rilascio dei documenti autorizzativi le condizioni e/o prescrizioni per un corretto inserimento ambientale.

Nel caso che gli interventi richiesti comportino manufatti ed opere di sbancamento e di sostegno eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie per le opere di fondazione degli edifici e delle pertinenze rurali, ferme restando le procedure autorizzative richieste dalla vigente legislazione nazionale e regionale, la documentazione di progetto dovrà essere accompagnata da relazione ed elaborati grafici e fotografici documentanti l'impatto ambientale delle opere in progetto.

I disposti di cui al precedente comma si intendono applicabili altresì ad ogni intervento di trasformazione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ivi compreso l'esercizio di attività estrattive e le modificazioni delle colture agricole, ove si intendano necessarie alterazioni dei profili naturali del terreno superiore ai ml.5.

Nei casi di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione Comunale potrà impartire le prescrizioni che riterrà idonee al ripristino ambientale dei terrazzamenti e delle relative scarpate.

L'autorizzazione per l'apertura dei pozzi, anche ad uso domestico, è sottoposta ai disposti di cui all'Art. 56, commi 5°,6° e 7° della L.R. 56/77 .

Il taglio dei boschi, l'abbattimento di alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla L.R. 4.9.1979 N. 57 e success. modif. ed integrazioni.

Per quanto più direttamente concernente l'igiene del suolo, gli elaborati delle richieste di concessione o di autorizzazione dovranno contenere le indicazioni utili alle verifiche di compatibilità con i disposti di Leggi e regolamenti vigenti, nazionali, regionali e comunali, da effettuarsi da parte dell'Unità Sanitaria Locale competente per il territorio.

In località Case Sala, lungo la strada comunale per Fontana, è ubicato un cimitero per animali d'affezione normato dalla L.R. n. 39 del 07/04/2000.

Tale cimitero è dotato di una fascia di rispetto pari a ml. 50,00.

CAPO VI - AREE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO.

Art. 45 Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA

.

Aree destinate all'insediamento di complessi alberghieri, attrezzature di soggiorno di uso collettivo (residences, pensionati, ostelli, case di riposo), attrezzature di ristoro e turistiche in genere.

Sono inoltre ammessi impianti per il tempo libero, quali discoteche, parchi giochi, attrezzature sportive e ricreative e relative strutture di supporto, salvo limitazioni e prescrizioni per singola area di cui ai Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme.

Ai fini delle destinazioni di cui sopra, all'interno della perimetrazione delle aree TA, ove ricorre il caso, sono distinte cartograficamente (e dimensionalmente nei quadri sinottici allegati), due tipi di aree:

- aree fondiarie edificabili, secondo gli indici assegnati dai Quadri Sinottici.
- aree destinate a verde privato, attuabili, oltre che per gli interventi di cui al precedente Art. 30, altresì per interventi di formazione di impianti ricettivi, sportivi e ricreativi all'aperto.

Ammissa la destinazione residenziale limitatamente ad edifici già utilizzati alla data di adozione del Progetto preliminare di P.R.G.I. di Comunità Montana, con interventi di completamento "una tantum" nella misura massima del 30% dell'esistente e per un massimo di 250 mc.

Interventi di nuova edificazione residenziale sono consentiti limitatamente alla abitazione del titolare e/o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq.200, in ogni caso non superiore al 20% della superficie utile a destinazione propria.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri, salvo puntuali precisazioni per singola area ai Quadri Sinottici allegati:

- indici di densità: stabiliti per singola area ai Quadri Sinottici allegati
- rapporto di copertura: stabiliti per singola area ai Quadri Sinottici allegati
- indice di utilizzazione (complessivo: fabbricati ed aree esterne attrezzate): 0,8 mq./mq. di superficie territoriale; tale indice è da considerare, ai fini della determinazione delle quantità edificabili, prevalente su ogni altro parametro contenuto nei Quadri Sinottici che eventualmente potesse consentire la realizzazione di quantità superiori.
- altezza massima: pari a due piani f.t., con possibilità di ulteriore piano mansardato, (alt. massima alla gronda ml. 7,50), salvo disposizioni diverse di cui ai Quadri Sinottici allegati
- distanza minima dai confini circostanti: ml.5, salvo prescrizioni cartografiche e di cui ai Quadri Sinottici
- standards urbanistici: per le aree o parti di area non strettamente residenziali devono essere garantite le quantità minime di cui all'Art. 21, comma 1° p.to 3) della L.R. 56/77, con riferimento alla superficie complessivamente utilizzata per l'insediamento (superficie lorda di pavimento ed eventuali aree esterne attrezzate);
per le aree o parti di area destinate alle residenze turistiche valgono i disposti di cui all'Art. 21, comma 1° p.to 1) L.R. 56/77.

Interventi di nuova edificazione e interventi sull'esistente comportanti un aumento della volumetria superiore al 30%, sono attuati esclusivamente con Piano Esecutivo Convenzionato, esteso all'intera area, con possibilità di attuazione per comparti.

Lo strumento urbanistico o la Concessione Convenzionata dovrà prevedere la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.), a cura e spese dei concessionari.

In ogni caso è fatto obbligo di stipula di atto di impegno da parte del concessionario, relativo al mantenimento della destinazione d'uso per attività turistico-ricettive degli immobili di nuova realizzazione, o derivanti da ampliamento o sopraelevazione, attuati in applicazione ai disposti del presente articolo. Tale mantenimento della destinazione d'uso non può essere inferiore ad un periodo ventennale.

Si richiamano espressamente gli elaborati descrittivi e cartografici di cui allo Studio Geologico di Variante.

Art. 46 Aree per insediamenti temporanei stagionali.

Aree per l'insediamento di strutture temporanee per il soggiorno turistico stagionale (campeggi, aree attrezzate per caravans), possono essere individuate in zona agricola (E/EF).

Ai sensi della L.R. 31.8.1979 n.54 e s.m.i., dette aree sono destinate al soggiorno di turisti provvisti di mezzo di pernottamento mobile autonomo (tenda o altro mezzo), fermo restando che la ricettività di turisti sprovvisti di mezzi propri non può essere superiore al 10% della ricettività complessiva.

Ai sensi della citata L.R., i mezzi di pernottamento (ivi compresi allestimenti mobili o fissi) non possono avere dimensioni superiori a mq. 45.

I complessi ricettivi all'aperto possono essere: temporanei, stanziali, misti, secondo le definizioni e prescrizioni della citata L.R. e della normativa regolamentante il settore.

La sosta dell'autocaravan (camper) è disciplinata dalla L. 14.10.1991 n.336, che si intende espressamente richiamata, in particolare per quanto disposto agli artt. 5 e 6 in merito alla realizzazione di impianti igienico-sanitari.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti parametri per gli interventi di predisposizione e/o attrezzatura di tali aree:

- superficie territoriale minima: mq. 3.000, di cui almeno il 20% sistemato a verde attrezzato, il 20% riservato alla mobilità veicolare e pedonale, il 10% destinato ad attrezzature di servizio;
- spazi attrezzati per la sosta: non inferiori a mq. 45 se non è previsto lo spazio-auto; in caso contrario, non inferiore a mq. 60.;
- distanza minima degli spazi attrezzati e di eventuali fabbricati di servizio dai confini circostanti: ml.10;
- standards urbanistici: devono essere garantite le quantità minime di cui all'Art. 21, comma 1° p.to 1) della L.R. 56/77, con riferimento al carico urbanistico determinato dal numero di spazi da attrezzare per la sosta (convenzionalmente: n° 4 utenti per spazio attrezzato).

È consentita la realizzazione di fabbricati per servizi di supporto, con indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,1 mq./mq.; è inoltre consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale continuativo, limitatamente alla abitazione del titolare e/o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq. 100, altezza max. pari ad un piano f.t. Detti fabbricati dovranno obbligatoriamente essere realizzati con strutture prefab-bricate (e rimovibili) non murarie, in legno o rivestite in legno. Le stesse caratteristiche dovranno avere eventuali altri manufatti quali recinzioni, elementi di attrezzatura delle aree, ecc.

Per quanto concerne caratteristiche tecniche di aree destinate agli insediamenti temporanei, si rinvia ai disposti della L.R. 31.8.79 n.54 e s.m.i., della L. 14.10.1991 n.336 e delle altre norme che regolano l'allestimento delle aree per il turismo all'aria aperta.

L'intervento è attuato con Concessione con convenzione, che dovrà prevedere fra l'altro la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie, compresi allacciamenti esterni, eventuali impianti di trattenimento acque reflue e viabilità, da porre a carico dei richiedenti.

Si richiamano espressamente gli elaborati descrittivi e cartografici di cui allo Studio Geologico di Variante.

Art. 47 Individuazione di aree per attività di tipo agriturismo.

Il P.R.G. stabilisce, all'Art. 40 delle presenti Norme di attuazione, le condizioni di ammissibilità per interventi di tipo agriturismo nel territorio extra-urbano della Comunità Montana.

Requisiti di titolarità, modalità di individuazione delle aree e condizioni per il rilascio delle concessioni edilizie, sono disciplinati dalla L.R. 50/89, in applicazione della L.730/85, che si intendono espressamente richiamate.

Art. 48 Attività turistico ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.

Per le attività turistico-ricettive esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.I. di Comunità Montana (alberghi, locande e ristoranti) e non individuati cartograficamente in zona a destinazione specifica, fermo restando il rispetto delle prescrizioni normative generali per le singole zone di insediamento, sono ammessi, esclusivamente in sede di intervento attuato a mezzo di strumento urbanistico esecutivo (Piano di recupero in zone A, sottoposto al parere vincolante della Commissione ai Beni Culturali ed Ambientali di cui all'Art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i., Piano Esecutivo Convenzionato in tutte le altre zone) i seguenti interventi particolari:

- a) ampliamenti, fino al 30% della volumetria esistente, anche se eccedenti i limiti di densità e copertura assegnati alle zone specifiche;
- b) sopraelevazioni, nel rispetto dei limiti di ampliamenti di cui al punto a), con numero massimo di piani f.t. pari a 3, da attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive locali, con particolare osservanza dei disposti di cui all'Art. 64 delle presenti Norme;
- c) modificazioni d'uso di fabbricati non residenziali.

Si intendono escluse dai limiti di copertura e di utilizzazio-ne eventuali aree parcheggio coperte con tettoie, pensiline, ecc..

Detti interventi sono ammessi, per gli operatori che ne dimostrino titolo ai sensi di legge, esclusivamente sulle aree di pertinenza delle attività esistenti e su quelle contigue ad esse funzionalmente collegate o collegabili, purché in proprietà alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.I.C.M. ed incluse in zone edificabili.

In ogni caso è fatto obbligo di stipula di Atto di impegno del concessionario, relativo al mantenimento della destinazione d'uso per attività turistico ricettive degli immobili di nuova realizzazione, derivanti e/o da ampliamento o sopraelevazione, attuati in applicazione ai disposti del presente articolo: il mantenimento della destinazione non può essere inferiore ad un periodo ventennale.

CAPO VII - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE .

Art. 49 Aree per attrezzature e servizi a livello comunale.

La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è quella connessa con l'erogazione di pubblici servizi a livello comunale, secondo la dotazione minima di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 come richiamata al precedente Art. 21 delle presenti Norme.

La proprietà di aree ed edifici di cui sopra potrà essere pubblica o privata ma dovrà essere di uso pubblico.

È altresì ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a Enti o soggetti privati che provvedano alla realizzazione delle infrastrutture ed assumano la gestione del servizio, sotto il controllo pubblico: scaduto il termine della concessione, aree ed immobili resteranno in piena proprietà al Comune concedente.

La acquisizione di dette aree o immobili da parte del Comune potrà avvenire direttamente, nei modi o forme di legge, ovvero per cessione gratuita in esecuzione di convenzioni per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di iniziativa privata nei casi puntualmente precisati dalle presenti norme e dai quadri sinottici allegati, o come condizione apposta al rilascio della concessione edilizia ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. avviene, nell'ambito dei programmi comunali di intervento o anche al di fuori di essi, ove trattasi di interventi di completamento di servizi esistenti e in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o di disposti convenzionali.

La cartografia di Piano Regolatore individua i seguenti tipi di aree:

- i) aree per l'istruzione
- s) aree per gli spazi pubblici attrezzati per il gioco, lo sport e le attività ricreative
- v) aree pubbliche sistemate a verde: verde attrezzato, verde ecologico
- p) aree per spazi di sosta o parcheggio
- c) aree ed edifici pubblici per servizi ed attrezzature di interesse comune.

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido e scuola materna, scuola elementare e scuola media.

I parametri di intervento per gli edifici di nuova costruzione o l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti sono regolati dalle Norme tecniche sull'edilizia scolastica, secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi.

Le aree di nuovo impianto dovranno assicurare spazi minimi per parcheggi pari a 1/4 della superficie utile.

Negli altri casi, gli spazi potranno essere reperiti in aree contigue.

Il rispetto dello standard urbanistico, per la quota afferente ad attrezzature complementari (ricreative e sportive) può tener conto di connessioni funzionali con aree servizi vicine esistenti o previste dal P.R.G.

Le aree destinate ad impianti sportivi si attuano con i seguenti parametri: indice di utilizzazione territoriale 0,6 mq./mq., di cui non più del 50% per impianti coperti; altezza max. ml.10,50, salvo particolari caratteristiche dell'impianto; parcheggi in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Le aree per servizi di interesse comune sono destinate alle attrezzature amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose.

Si attuano con i seguenti parametri: indice di utilizzazione territoriale 1 mq./mq.; rapporto max. di copertura 0,5 mq./mq.; altezza max. degli edifici: ml.10,50.

Nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi e spazi di sosta non inferiore al 100% della superficie utile aperta al pubblico.

L'area destinata a "casa di riposo" in Località S. Antonio dovrà essere attuata tramite SUE ed avere accesso esclusivamente dalla strada Vicinale della Chiesa. Il collegamento dovrà avvenire tramite ampliamento della attuale strada privata esistente da eseguirsi a carico del privato proponente.

Nelle aree servizi saranno inoltre ammessi tutti gli interventi necessari alla realizzazione ed al funzionamento delle infrastrutture, delle attrezzature e degli impianti; sarà ammessa altresì la realizzazione dell'abitazione per il custode, in misura non superiore a 120 mq. di superficie utile.

Le distanze minime degli edifici dai confini privati circostanti o dai confini di zona (esclusa la pubblica viabilità) sono così stabilite: in caso di nuova realizzazione, ml.10; in caso di completamento di edifici esistenti, ml.5; in caso di lotti adiacenti edificati a confine, ml.0,00 .

Distanza minima tra pareti finestrate di altri edifici, ml.10.

Per gli edifici destinati a servizi all'interno dei nuclei di antica formazione, saranno ammessi, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, solo gli interventi compatibili con la disciplina di cui al Capo IX delle presenti Norme.

Negli spazi vincolati dal P.R.G. a parcheggio pubblico, è ammessa, in regime di proprietà o di concessione temporanea del diritto di superficie, la formazione di autorimesse private nel sottosuolo, secondo le prescrizioni di cui al successivo Art. 68: è d'obbligo in tal caso la stipula di convenzione che ne preveda le caratteristiche funzionali e gli obblighi del concessionario.

Le aree per attrezzature e servizi a livello comunale e di interesse generale ubicate in zone spondali del T. Borbera o in aree ricomprese - ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 6.5.1996 - in zone con limitazioni di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in riferimento alle indagini e valutazioni di rischio contenute nello Studio Geologico a supporto della presente Variante, potranno essere attuate con gli interventi, i vincoli, le prescrizioni e previe indagini e verifiche richieste dallo Studio Geologico stesso.

In ogni caso, nelle aree destinate a servizi e ubicate in fasce spondali, sono vietati tutti gli interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità d'invaso, escluse solo le opere di interesse pubblico da attuare con le procedure di cui all'Art. 31 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 50 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.

Sono destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici di cui all'Art. 22 L.R.56/77 ed alla erogazione di attività e servizi di interesse generale, pubblici o d'uso pubblico, riferiti ai bacini di servizio sovracomunale.

Fra le prime il P.R.G.I. di Comunità Montana individua aree per attrezzature sociali e per parchi pubblici di interesse sovracomunale.

Fra le seconde si possono comprendere gli impianti tecnologici quali fabbricati per acquedotti, impianti di depurazione, impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.

Le suddette aree sono attuabili da parte di soggetti pubblici o di diritto pubblico, nonché da soggetti privati, nel qual caso con obbligo di convenzione, e sono edificabili in relazione alle specifiche destinazioni previste, secondo leggi e norme di settore o, in assenza, in base al fabbisogno del servizio da erogare, subordinatamente a parere vincolante della Comunità Montana ed eventuale atto di impegno al mantenimento delle specifiche destinazioni.

Nelle aree destinate a parchi pubblici saranno ammessi interventi finalizzati alla formazione di verde ecologico, di attrezzature per il gioco dei bambini ed il riposo degli adulti, comprese piccole costruzioni per la sosta e la lettura, chioschi, servizi igienici.

È inoltre consentita l'attrezzatura di aree per uso sportivo e ricreativo all'aperto, nel limite del 30% della superficie territoriale.

In ogni caso dovrà essere assicurata una sufficiente dotazione di spazi per parcheggio .

Gli interventi di realizzazione dei parchi di livello sovracomunale (parchi montani e collinari, parchi fluviali) saranno finalizzati alla tutela, al miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali, con particolare riferimento a quelle forestali e a quelle proprie delle più alte quote orografiche.

Detti interventi potranno comprendere la formazione di centri e punti d'appoggio per l'uso turistico-ricreativo, nonché il recupero di edifici rurali abbandonati per l'insediamento di attrezzature per il turismo e soggiorno stagionale.

La realizzazione di interventi di questo tipo è sottoposta a convenzionamento, ove attuata da soggetti privati.

Per le aree destinate a parco, in assenza delle trasformazioni previste dal P.R.G.I., saranno ammessi la continuazione e l'impianto di attività agricole non contrastanti con le caratteristiche naturali dell'ambiente, ma escluse l'edificazione di residenze rurali ed attrezzature per la conduzione dei fondi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e rigoroso restauro conservativo di edifici e manufatti esistenti alla data del Progetto preliminare di P.R.G.I. di Comunità Montana.

Non sono consentiti movimenti di terra, apertura di cave, esboschi, modifiche dello stato dei luoghi e del regime idrologico e naturalistico, salvo interventi previsti da Enti pubblici per la realizzazione di opere agro-forestali.

Aree speciali per attrezzature ed impianti sportivi di livello sovracomunale sono individuate dal P.R.G.I. di Comunità Montana negli ambiti territoriali dei comuni di Vignole Borbera e Borghetto Borbera e Stazzano per la Bassa Valle, di Cantalupo Ligure, Rocchetta Ligure, Albera e Cabella Ligure per l'Alta Valle .

Per dette aree si intendono applicabili i parametri d'intervento stabiliti per le aree destinate ad impianti sportivi al precedente Art. 49.

Per quanto concerne interventi finalizzati all'erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico, si precisa che le relative opere di urbanizzazione (primaria e indotta) di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77, possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo.

In sede di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, potranno essere fissate prescrizioni particolari in ordine a problemi di compatibilità con l'ambiente naturale e/o costruito.

Si richiamano inoltre i disposti di cui all'ultimo comma del precedente Art. 49 delle presenti Norme.

Art. 51 Destinazioni specifiche delle aree per servizi.

Il P.R.G. indica le destinazioni specifiche per immobili (aree ed edifici) destinati a servizi a livello comunale, al fine di assicurare il rispetto delle dotazioni di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, o in occasione della redazione del bilancio comunale, con specifica Deliberazione consiliare, le specifiche destinazioni d'uso degli immobili possono essere cambiate, con le procedure di cui alla Legge 3.1.1978 n.1.

Art. 52 Dati quantitativi relativi alla dotazione di aree per attrezzature e servizi a livello comunale e di interesse generale.

La Tabella 1 di seguito allegata riporta i dati quantitativi relativi alla dotazione di aree per attrezzature e servizi a livello comunale (esistenti e in progetto), di cui all'Art. 21 L.R. 56/77, afferenti agli insediamenti residenziali (Tab. 1/a), turistici e per il tempo libero (Tab. 1/b), produttivi (Tab. 1/c).

La Tabella 2 di seguito allegata riporta i dati quantitativi relativi alla dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse generale, di cui all'Art. 22 L.R. 56/77.

Le indicazioni quali - quantitative ivi contenute, potranno essere aggiornate ai sensi del precedente Art. 51 delle presenti N.d.A, nonchè secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77, Art. 17 come modificata dalla L.R. 29.7.1997 n. 41.

Per quanto riguarda le aree ricomprese nel SIC Codice Natura 2000 IT1180009 "Strette della Val Borbera" si richiama, in caso di modifica dello stato attuale tramite progetto di opera pubblica, l'osservanza dell'Art. 5 del DPR n. 357/97 per quanto attiene la valutazione di incidenza.

CAPO VIII - AREE INEDIFICABILI E VINCOLI.

Art. 53 Aree per la viabilità e relative fasce di rispetto inedificabili.

Le aree destinate alla viabilità comprendono: le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali, i sedimi della mobilità pedonale e ciclabile, ivi comprese aiuole spartitraffico, banchine laterali, ecc..

Le planimetrie di P.R.G. alle diverse scale indicano le aree pubbliche e di interesse pubblico destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

In particolare le Tavole di Destinazione d'uso del suolo definiscono le classificazioni stradali tipo e le caratteristiche geometriche, cui è d'obbligo far riferimento per gli arretramenti nella edificazione e per le fasce di rispetto di cui ai comma seguenti.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate, rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di piano, varianti o rettifiche di tracciato senza che queste comportino variante di Piano Regolatore, purchè le predette variazioni risultino comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

Le strade extra - urbane, esistenti e in progetto, sono state classificate secondo i disposti di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 di approvazione del Nuovo Codice della strada e successivi D.P.R. n° 495 del 16/12/92 e n° 147 del 26/04/93.

In riferimento ai sopra citati disposti legislativi, fuori dai centri abitati, la profondità delle fasce di rispetto stradali risulta così stabilita:

- strade extraurbane principali	(tipo B)	ml. 40
- strade extraurbane secondarie	(tipo C)	ml. 30
- strade locali, ad esclusione delle "vicinali"	(tipo F)	ml. 20
- strade vicinali(*)	(tipo F)	ml. 10

* come definite dall'Art. 3, comma 1, n° 52 del Nuovo Codice della Strada

Le suddette distanze dal confine stradale devono essere rispettate nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- per le strade di tipo B	ml. 5
- per le strade di tipo C	ml. 3
- per le strade di tipo F	ml. 3

La profondità delle fasce di rispetto stradali al di fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, è stabilita per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nei seguenti limiti:

- per strade extraurbane principali (tipo B)	ml. 20
- per strade extraurbane secondarie (tipo C)	ml. 10

Nei casi non previsti dai precedenti disposti, si intendono applicate le norme di cui all'Art. 19 p.to c) delle presenti Norme di Attuazione, fatte salve eventuali prescrizioni specificate per manufatti accessori di cui ai Regolamenti Edilizi Comunali.

Ai fini di cui al presente articolo, si definisce Confine Stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Le fasce di rispetto delle strade extra - urbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; unica eccezione è fatta per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio costruite in continuità, nonchè per le attrezzature a rete per l'erogazione di pubblici servizi e per quanto disposto al 3° comma dell'Art. 27 L.R. 56/77, che si intende qui espressamente richiamato, salvo più restrittive disposizioni del Nuovo Codice della strada.

Per gli accessi a strade statali o provinciali, si richiamano i disposti di cui all'Art. 28 L.R. 56/77 e s.m.i. e ai precedenti Art. 28 e 29 delle presenti Norme.

In particolare, per quanto concerne il regime di accesso veicolare dalla viabilità provinciale ad aree urbanizzate o trasformabili secondo le indicazioni della presente Variante, si acquisiscono gli indirizzi suggeriti dagli Uffici Provinciali:

- fuori dai centri abitati: distacco minimo di ml. 300 da nuovo accesso ad accesso o intersezione veicolare preesistente.

In ogni caso, per aree frazionabili o appartenenti a proprietà diverse, è fatto obbligo provvedere alla individuazione di accesso unico dalle strade provinciali, se necessario anche attraverso Concessione ai sensi del 5° comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. o equivalente Atto unilaterale di impegno.

Il P.R.G. prevede la realizzazione di varianti alla viabilità provinciale, di strade comunali e di strade (comunali e non) a carattere locale.

L'individuazione cartografica del tracciato di Variante alla strada provinciale (in loc. Persi) è riconfermata dalla presente Variante parziale quale riserva di aree vincolate per la viabilità. Data la situazione morfologico ambientale dei siti, le determinazioni attuative dovranno essere conseguenti a studi di fattibilità e verifiche di compatibilità ambientale, da concertare con gli altri Enti territorialmente competenti, e potranno richiedere variazioni anche sostanziali di tracciato, nel qual caso occorrerà procedere al necessario adeguamento di P.R.G.

Le dimensioni dei sedimi stradali, esistenti o in progetto, anche in ordine ai disposti di cui alla legislazione vigente, dovranno essere precisate dalle Amministrazioni competenti, con appositi atti.

Le strade a fondo cieco, di nuova realizzazione ed esistenti, pubbliche o di interesse pubblico, devono essere dotate di una piazzola terminale con larghezze minime pari a ml. 10, o in difetto non inferiori all'esistente.

Detta prescrizione si intende applicabile fino all'adozione di specifiche Deliberazioni o Piani di viabilità, che dovranno precisarne il campo di applicazione ed i parametri dimensionali, in relazione alle particolari situazioni del territorio urbanizzato ed ai disposti del Nuovo Codice della strada.

Sugli edifici rurali ad uso residenziale ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi, nell'osservanza delle prescrizioni relative alle singole categorie di aree, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione interna; sono altresì ammessi, ai sensi e con le modalità di cui all'Art. 27, comma 12, L.R. 56/77, aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche.

Detti ampliamenti possono essere concessi una sola volta e dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Ai sensi dell'applicazione del 9° comma dell'Art. 27 L.R. 56/77, si specifica che le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali di cui al presente articolo e ferroviarie di cui al successivo articolo, possono essere integralmente computate ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, in quanto ammesso dalle presenti Norme per le diverse categorie di zona.

La strada in progetto in località Giardini, di collegamento fra Via Roma e la S.P. n. 140 (via Circonvallazione) dovrà essere progettata con i seguenti criteri:

- avere le dimensioni delle strade locali di categoria F in ambito urbano previsto dalle "norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade" di cui al D.M. 05/11/2001: sarà consentita la costruzione di un solo marciapiede e la larghezza della strada potrà essere contenuta in ml. 8,00;
- per l'intersezione con la S.P. n. 140 (Via Circonvallazione) si richiamano le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" di cui al D.M. 16/04/2006: l'intersezione in argomento dovrà essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada;
- in caso di attuazione privata della strada in progetto, di preminente interesse pubblico, sarà necessario che il progetto sia corredato dei pareri necessari e dell'approvazione degli Enti interessati e disciplinato da apposita convenzione con il privato proponente dell'attuazione che riguardi la tempistica, le modalità di attuazione ed i tempi di cessione della strada al Comune di Borghetto di Borbera.

E' prevista la realizzazione di un collegamento pedonale fra Via della Chiesa e Via Chempi in frazione Persi della larghezza di mt. 1,50.

Art. 54 - Limitazioni o preclusioni all'edificabilità ed alla utilizzazione urbanistica del territorio, ai sensi dell'Art. 13, 7° comma e dell'Art. 30, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

In ordine ai disposti di cui agli Art. 13 e 30 L.R. 56/77 e s.m.i. e a quanto specificato dalla Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 6.5.1996, che si intende integralmente richiamata, lo Studio Geologico Tecnico, parte integrante della presente Variante parziale di P.R.G., ha proceduto alla zonizzazione dell'intero territorio comunale per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca, contenuta nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1:10.000 (Tavola n. 5).

La Carta suddivide il territorio secondo la propensione all'uso urbanistico articolandolo secondo sei classi di idoneità:

- Classe I): porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988

- Classe II a): porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di lievi accorgimenti tecnici
- Classe II b): porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno ml. 10 salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità
- Classe III): porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedono, viceversa, la previsione di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Considerata la vastità delle zone in Classe III non si esclude che a seguito di indagini di dettaglio si possano individuare aree a moderata pericolosità geomorfologica tali da consentire, a seguito di specifiche Varianti di P.R.G. l'utizzo edificatorio
- Classe III a): porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'Art. 31 della L. 56/77.
- Classe III b): porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di ischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.

La zonizzazione di cui alla citata "Carta di sintesi" integra pertanto gli elaborati grafici e normativi di P.R.G.: in particolare le Tavole di "Destinazione d'uso del suolo" in scala 1:2.000 sono corredate di estratti planimetrici e relativa legenda individuanti le varie Classi di fattibilità della "Carta di Sintesi".

Per le singole Classi di idoneità, la "Relazione Integrativa" (maggio 2000) alla Relazione Geologico-Tecnica di Variante, indica prescrizioni generali e prescrizioni particolari per i diversi usi del suolo. Le aree perimetrare in Classe III. b nella Tav. 5 degli Elaborati Geologico Tecnici, i cui estratti sono anche annessi alla cartografia di "Destinazione d'uso del suolo" (Tav. 2.a / b / c / d / e / f in scala 1:2.000), sono numerate e corredate di specifiche indicazioni di interventi di riassetto necessari per la tutela del patrimonio edilizio esistente.

Al fine di più efficace azione di prevenzione dei rischi connessi all'errata o incompleta applicazione delle misure preventive, si allegano alle presenti Norme estratti degli Elaborati geologico-tecnici contenenti: a) prescrizioni generali per le singole Classi di idoneità, b) indicazioni degli interventi di riassetto territoriale necessari per la tutela del patrimonio edilizio esistente in Classe III. b.

Inoltre le tabelle riassuntive dello Studio Geologico allegate ai Quadri Sinottici, specificano le indagini geologico-tecniche da eseguirsi per la fattibilità degli interventi previsti dal P.R.G., nonché le prescrizioni tecniche di massima a cui attenersi come modalità di intervento. Dette indicazioni necessariamente dovranno essere integrate con le verifiche redatte in sede esecutiva sulle tipologie di intervento previste da ogni singolo progetto.

Si intende che eventuali limitazioni d'uso esplicitamente indicate o derivanti dall'approfondimento operativo dei documenti geologico-tecnici allegati alla presente Variante, prevarranno rispetto alle possibilità di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessa dalle presenti N.d.A. per le diverse parti del territorio comunale, urbano ed extraurbano.

Art. 55 Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto inedificabili.

Il P.R.G. individua, nelle tavole alle diverse scale, i corsi d'acqua (torrenti, rii, canali), nonché laghi artificiali e le zone umide di massima importanza.

Ai sensi dell'Art. 29, 1° e 2° comma, L.R. 56/77, lungo le sponde dei suddetti corsi d'acqua, laghi e zone umide, per una fascia di profondità - dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita - pari a ml. 15, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, eccezion fatta per quanto previsto al 3° comma dello stesso articolo 29. Per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide la profondità di detta fascia è di norma stabilita in ml. 200.

Le norme suddette non si applicano nell'ambito della perimetrazione degli abitati esistenti, ove siano realizzate adeguate opere di protezione.

Lungo le parti spondali di torrenti, rii o canali, laghi e zone umide, del territorio comunale, gli elaborati grafici di P.R.G. alle diverse scale, individuano dette fasce di rispetto, la cui profondità, in relazione alle particolari caratteristiche oro-idrografiche del territorio, è per alcune parti spondali modificata rispetto alle misure di cui sopra, in conformità ai risultati dello Studio Geologico di Variante ed alle relative elaborazioni cartografiche, in particolare la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" che si richiama espressamente al fine di valutare l'ammissibilità di interventi nelle diverse aree a rischio ivi definite.

Ai sensi degli Art. 29, 31 e 27 (3° comma) L.R. 56/77 e s.m.i., nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse unicamente (fatto salvo quanto indicato al precedente 3° comma del presente articolo):

- utilizzazioni per percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici a raso-attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua
- opere di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione ed altri impianti tecnologici per la erogazione di pubblici servizi, su autorizzazione Regionale.

Per edifici ed aree urbanizzate esistenti ricomprese nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico né modificano l'assetto idraulico e/o riducano la capacità di portata degli alvei: fra questi, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante aumento di superficie e volume, sistemazioni esterne che non interferiscano con l'assetto idraulico. Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti ampliamento di superfici o volumi per adeguamento igienico funzionale possono essere assentiti, previa autorizzazione Regionale, limitatamente al caso di sopraelevazione (per quote compatibili con la piena di riferimento); qualora gli interventi richiesti eccedano rispetto all'adeguamento igienico funzionale, potranno essere assentiti con contestuale dismissione della superficie o del volume equivalente potenzialmente allagabile.

Ai sensi del punto 3.10 della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP, resta stabilito che:

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scolarari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene"
misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate

- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi

Art. 56 Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici .

Il P.R.G. stabilisce le seguenti fasce di rispetto:

- ai pozzi degli acquedotti, per la larghezza di ml.200, anche in assenza di indicazioni cartografiche, e ciò in conformità con il D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988
- agli impianti di depurazione, per la larghezza di ml.100 anche in assenza di indicazioni cartografiche, e ciò in conformità con la Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'Art. 2 lett. b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

Allegato 4, punto 1.2, pag. 20; pubbl. suppl. ord. alla G.U. n. 48 del 21/2/1977

- alle pubbliche discariche di rifiuti solidi, per la larghezza di ml.100, anche attorno alle aree direttamente asservite per nuovi impianti da realizzare, ancorché non individuate dal P.R.G.

Eventuali riduzioni di dette fasce, potranno essere effettuate, a seconda del tipo di impianto tecnologico, ai sensi della legislazione vigente.

In tali aree, inedificabili, è ammessa la continuazione delle attività in atto, salvo la messa a dimora di alberature di alto fusto obbligatoria per le parti di dette aree di proprietà degli Enti erogatori del servizio.

Si intendono comunque richiamati i disposti di cui al D.P.R. 24/05/88 n. 236 "Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano...", nonché la Legge 16/04/87 n. 183.

Per gli elettrodotti, il P.R.G. delimita le distanze di rispetto, ai sensi del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992, applicabili a fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati.

Le distanze da qualunque conduttore di linea sono:

- linee a 132 KV: non inferiore a 10 m.
- linee a 220 KV: non inferiore a 18 m.
- linee a 380 KV: non inferiore a 28 m.

Per linee a tensione inferiore a 132 KV le distanze sono quelle previste dal D.M. 16.1.1991.

Nei casi non individuati dalla cartografia di Piano, si applicano in ogni caso le norme di Legge e di regolamento vigenti.

Per altri impianti tecnologici, quali oleodotti, acquedotti ecc., si applicano le specifiche norme di Legge o di regolamento.

Art. 57 Zone di rispetto dei cimiteri.

Il P.R.G. individua le zone di rispetto dei cimiteri, la cui estensione radiale è di norma stabilita in ml. 150 attorno agli impianti esistenti e/o alle aree destinate all'ampliamento, salvo specifiche riduzioni anche parziali approvate dagli Enti competenti ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Per tali zone valgono le limitazioni stabilite dall'Art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sugli edifici ricadenti nell'area di rispetto sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume, finalizzate all'attuazione delle destinazioni di P.R.G.

Sono altresì ammessi, oltre alla formazione di attrezzature funzionali alla gestione dell'ampliamento cimiteriale stesso, interventi per la realizzazione di parchi pubblici anche attrezzati, aree di parcheggio, colture arboree.

Ai fini dell'applicazione del 9° comma dell'Art. 27 L.R. 56/77, si specifica che le aree comprese nelle zone di rispetto dei cimiteri partecipano alla edificabilità delle aree limitrofe, oltre che per l'utilizzazione della cubatura afferente ai fini edificatori agricoli di cui al precedente Art. 40, delle presenti Norme, altresì per l'utilizzazione della cubatura afferente ad altri usi, residenziali e non, ammissibile per le singole zone omogenee e nei limiti di trasferimento di cubatura puntualmente specificati dalle presenti Norme.

Per modifiche alle fasce di rispetto dei cimiteri, si richiama i contenuti della Circolare P.G.R. 9/12/87 n. 16/URE.

Art. 58 Aree di salvaguardia ambientale EF.

Il P.R.G. individua parti del territorio rurale di interesse paesistico-ambientale: aree appartenenti agli ambiti fluviali, aree collinari ed aree agricole di pianura, utilizzate prevalentemente per colture prative e boschive, ovvero mantenute incolte. Per dette aree (classificate di tipo EF), le norme stabiliscono gli indirizzi volti alla conservazione e tutela dell'ambiente e agli usi compatibili per il tempo libero e la ricreazione, nonché gli interventi edilizi ammissibili per le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e per le specifiche finalità di cui all'Art. 12 p.to 2) della L.R. 56/77.

Si precisa che ove dette aree risultino prevalentemente o totalmente boscate, a norma dell'Art. 30 L.R. 56/77 e dei disposti della L.431/85, le stesse, individuate in cartografia, sono sottoposte ai vincoli di inedificabilità ed alle disposizioni di cui alla stessa L. 431/85 e al successivo Art. 59 delle presenti N.d.A., anche per interventi non edificatori.

Gli indirizzi di intervento per le aree di tipo EF, dovranno tendere:

- al mantenimento delle principali caratteristiche delle colture agricolo-produttive esistenti o alla sostituzione con
- coltivazioni legnose, floricole, dei piccoli frutti di bosco o simili;
- alla conservazione dell'habitat ecologico e al potenziamento della vegetazione ripariale e montana;
- al mantenimento e ripristino della trama viaria agricola esistente;
- alla conservazione dei caratteri paesistici anche determinati dagli insediamenti antropici.

In relazione alle esigenze di tutela dell'ambiente montano, collinare o fluviale, sono esclusi interventi di nuova edificazione (salvo che per aziende agricole interamente comprese in dette aree, da autorizzare di volta in volta nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite per le aree di tipo E).

Ammessi, con obbligo di adeguamento tipologico alle caratteristiche preesistenti o originarie, interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione di edifici per residenze

rurali e a servizio dell'agricoltura, secondo la normativa propria delle aree E, con esclusione delle attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi compresi in zona di salvaguardia ambientale.

È consentito l'impianto di alpeggi e ricoveri per animali, anche dotati di locali per magazzini, lavorazioni e pernottamento, in misura limitata.

È d'obbligo l'autorizzazione per scavi, movimenti di terra, esboschi, costruzione di manufatti, muri di sostegno e recinzioni.

Sono altresì ammessi interventi di riuso a fini residenziali e turistico ricettivi del patrimonio edilizio esistente non più necessario alle esigenze delle aziende agricole, nonché cambiamenti di destinazione d'uso e ampliamenti a fini agrituristici, secondo i disposti normativi di cui ai precedenti artt.40 e 41. Sono altresì ammessi gli interventi di cui al precedente Art. 46, con le prescrizioni e limitazioni ivi contenute.

Le modifiche d'uso del suolo, ivi compresa l'edificazione, sono consentite, fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti, unicamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, per opere di sistemazione del terreno ai fini idrogeologici nonché per l'attuazione degli indirizzi di intervento di cui al 3° comma del presente articolo.

Art. 59 Vincolo Paesaggistico (L. 431/85)

Il P.R.G. individua cartograficamente e disciplina in normativa le parti del territorio, rurale o urbanizzato, prevalentemente boscate, nonché le fasce spondali, di interesse paesaggistico ambientale, sottoposte a vincoli di tutela ai sensi dell'Art. 30, 5° comma L.R. 56/77 e della Legge 08/08/1985 n. 431.

Dette parti del territorio ricomprendono, ai sensi della citata Legge, le fasce della catena appenninica eccedenti 1.200 metri s.l.m. e zone coperte da foreste e boschi, fermo restando il campo di applicazione della L. 431 anche ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali delle acque di interesse pubblico ed alle zone gravate da usi civici.

Gli indirizzi di intervento per dette parti del territorio dovranno tendere, oltre che alle finalità di cui al 3 comma del precedente Art. 58, alla conservazione e valorizzazione dei sistemi ambientali (naturali e costruiti), per una loro fruizione di carattere culturale e naturalistico, in conformità ai disposti della Legge 29.06.1939 n. 1497 e successive Circolari applicative.

In tali aree sono pertanto ammessi gli interventi previsti per i singoli tipi di zona urbanistica dal P.R.G., in quanto non in contrasto con le finalità ed i vincoli di cui alla citata L. 8/8/1985 n.431 e successive circolari di applicazione (Circolare 31/8/85 n.8 Min.ro Beni Culturali e Ambientali ed altre eventuali più recenti).

L'attuazione degli interventi ammissibili in dette parti del territorio, è subordinata ad ottenimento di Autorizzazione Regionale, ovvero di Autorizzazione Sindacale in subdelega, secondo i disposti di cui alla L.R. 03/04/1989 n. 20 e s.m.i. (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici) che si intende espressamente richiamata, anche per la precisazione degli interventi che non richiedono Autorizzazione a fini ambientali.

Sono altresì subordinati alla suddetta procedura autorizzativa gli interventi da attuarsi in aree gravate da "usi civici" ai sensi della legge 16.6.1927 N. 1766 e regolamento approvato con R.D. 26.2.1928 N.332.

Per dette aree, anche ai sensi della Circolare 20/PRE della Regione Piemonte emessa il 30.12.1991, sono consentite opportune forme di mutamento temporaneo di destinazione al fine di favorire modalità di utilizzo di pubblico interesse.

In relazione alle esigenze di tutela dell'ambiente, nelle parti di territorio comunale sottoposte a vincolo paesaggistico ed esterne ai centri edificati o alle aree da urbanizzare secondo le previsioni del presente P.R.G., sono esclusi di norma interventi di nuova edificazione ed opere di urbanizzazione. In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate nelle aree di boschi di alto fusto e di rimboschimento e nei boschi che assolvono a funzioni di difesa dei terreni.

Art. 60 Zone a vincolo idrogeologico.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, come individuate ai sensi del R.D. 30.12.1923 N. 3267 e dell'Art. 5 R.D. 13.2.1933 N.215, facendo riferimento alle indicazioni cartografiche depositate presso il Corpo Forestale dello Stato competente per territorio, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'Art. 7 del citato R.D. N.3267/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. per le singole categorie di aree, al rilascio di Autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Sindaco, nei rispettivi limiti di competenza secondo i disposti della L.R. 45 del 09.8.1989 e successive Circolari esplicative.

Nelle aree soggette a dissesto o a pericolo di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti, individuate dallo Studio Geologico di Variante ed in particolare dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", non sono ammesse in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, se non quelle di pubblica utilità finalizzate al consolidamento dei siti.

Si richiamano inoltre i disposti di cui all'Art. 31 della L.R. 56/77, circa le opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

CAPO IX - DISCIPLINA SPECIFICA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE.

Art. 61 Aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali ai sensi delle L. 1497/'39 e immobili vincolati ai sensi della L. 1089/'39 o sottoposti a vincolo dal P.R.G.

Il P.R.G.I. di Comunità Montana (Variante Generale 1993) e la presente Variante parziale individuano i monumenti isolati, i singoli edifici, i manufatti e le aree vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 N.1089 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico) e della Legge 29/6/1939 N.1497 (Protezione delle bellezze naturali), riportandone gli elenchi ai successivi artt. 66 e 67 delle presenti Norme.

Gli interventi relativi ad edifici ed aree vincolati ai sensi delle citate Leggi, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni ambientali ed Architettonici del Piemonte e della Commissione Regionale per i Beni culturali ed ambientali, nei limiti delle rispettive competenze.

Sono altresì soggetti ai disposti della L. 1089/'39, come previsto all'Art. 4 della Legge stessa, ancorché non compresi negli elenchi di notificazione e non individuati dalla cartografia di P.R.G., i beni di spettanza di Enti pubblici o legalmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, compresi parchi e giardini, nonché singoli manufatti quali

affreschi, stemmi, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, la cui esecuzione risalga a oltre cinquanta anni.

Al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni culturali ed ambientali è altresì subordinato il rilascio della concessione edilizia relativa alle aree ed agli immobili definiti di interesse storico-artistico dall'Art. 67-bis delle presenti Norme, ancorchè non individuati nella cartografia di P.R.G.

Nei casi previsti dalla L.R. 3.4.1989 N.20, e comunque ove ricorra l'opportunità per immobili di documentata preesistenza storica (esistenza documentata nei catasti storici antecedenti al 1850), al fine di disporre i più opportuni provvedimenti per la tutela ed il riutilizzo, i Comuni coadiuvano l'operato delle Commissioni Edilizie integrandole con un esperto eletto dal Consiglio Comunale o di Comunità Montana, a norma della citata Legge 20/89.

Art. 62 Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree di interesse storico, come distinte in sottocategorie (A1-A2-AV) all'Art. 23 delle presenti Norme, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, volti alla conservazione, recupero, migliore utilizzazione o riadeguamento del patrimonio esistente, si attuano secondo i criteri, i parametri e per le destinazioni d'uso di cui allo stesso Art. 23.

Resta facoltà delle Amministrazioni Comunali individuare, ai sensi e con le procedure di cui all'Art. 17 L.R. 56/77 come modificata da L.R. 29.07.1997 n. 41, eventuali comparti di aree ed immobili da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Inoltre, nelle aree di interesse storico, ove gli immobili non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare i suddetti inconvenienti.

Il rilascio della Autorizzazione o Concessione per interventi sugli immobili vincolati ex Legge 1089/39, nonché per opere in terreni attigui a stabili vincolati, è subordinato al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

È subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali istituita ai sensi dell'Art. 91 bis L.R. 56/77, la attuazione di interventi su aree ed immobili individuati dal P.R.G. di interesse storico-artistico, comportanti formazione di strumento urbanistico esecutivo o rilascio di Concessione edilizia o di Autorizzazione Sindacale, in questo ultimo caso ove gli interventi non siano classificabili quali manutenzione straordinaria.

Gli elenchi degli edifici vincolati ai sensi delle predette Leggi e la definizione degli immobili classificati dal P.R.G. quali beni di interesse storico-artistico, sono contenuti nei successivi Art. 66-67-67 bis delle presenti Norme.

Art. 63 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano .

Il P.R.G. disciplina con le seguenti prescrizioni specifiche (urbanistiche ed edilizie) riferite alla puntuale definizione delle singole unità edilizie contenuta negli sviluppi cartografici in scala 1:1.000, i tipi di intervento ammessi per aree ed edifici di interesse storico o documentario (aree distinte nelle sottocategorie A1-A2-AV), normati al precedente Art. 23 per quanto concerne destinazioni d'uso e parametri di intervento edificatorio.

La definizione dei tipi di intervento, più oltre richiamata, è riportata all'Art. 20 delle presenti Norme, con riferimento ai disposti dell'Art. 13 L.R. 56/77 ed ai contenuti applicativi della Circolare Regionale N.5/URB del 27.4.84.

La classificazione del tessuto storico- parti del territorio edificato individuate quali zone A1 -, operata secondo criteri di valutazione qualitativa, in ordine a valenze storiche, architettoniche o puramente ambientali e/o documentarie, nonché criteri di valutazione funzionale derivati dai differenti parametri di indagine sui manufatti edilizi di antica formazione, consente di distinguere:

- a) immobili e manufatti con caratteristiche ed elementi funzionali di notevole interesse storico-architettonico: emergenze monumentali classificate AV ed immobili obiettivamente emergenti nel contesto storico per motivazioni storiche e/o particolarità morfologiche (classe 1);
- b) immobili di antica formazione presentanti caratteristiche ed elementi funzionali di interesse storico-architettonico inalterati o ripristinabili, da salvaguardare: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 2), in linea (classe 3), ovvero unità edilizie isolate (classe 4);
- c) immobili di impianto storico, di più recente formazione o trasformati in epoche più recenti, con elementi di interesse architettonico- ambientale inalterati o ripristinabili: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 5), in linea (classe 6), ovvero unità edilizie isolate (classe 7);
- d) immobili di impianto storico, con caratteristiche ed elementi funzionali alterati a seguito di varie trasformazioni subite, credibilmente irrecuperabili nelle forme tipologiche ed architettoniche originarie: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 8), in linea (classe 9), ovvero unità edilizie isolate (classe 10);
- e) immobili o parti di immobili con caratteristiche agricole o accessorie alla residenza, anche di recente formazione, aggregati ai diversi complessi tipologici o isolati (classe 11);
- f) immobili di nuovo impianto o in contrasto con l'ambiente storico per le più profonde o inadeguate trasformazioni subite che di fatto hanno dato origine a nuovi edifici (classe 12).

Nelle parti del territorio edificato di antica formazione individuate quali zone A2 -nuclei minori o tessuto urbano aventi carattere ambientale o documentario, la classificazione degli immobili è così limitata:

- a) immobili e manufatti che presentano caratteristiche ed elementi funzionali di notevole interesse storico- architettonico: emergenze monumentali classificate AV ed immobili emergenti dal contesto circostante per motivazioni storiche e/o particolarità morfologiche (classe 1);
- b) edilizia minore di più antica formazione, presentanti caratteri ambientali o documentari inalterati o parzialmente compromessi da trasformazioni: complessi minori con impianto aggregato a blocco o corte (classe 2), in linea (classe 3), ovvero unità edilizie isolate (classe 4);
- c) edilizia minore di più recente formazione o trasformata in epoche più recenti, con caratteri ambientali o documentari anche parzialmente compromessi dalle trasformazioni subite: complessi minori con impianto aggregato a blocco o corte (classe 5), in linea (classe 6), ovvero unità edilizie isolate (classe 7);
- d) immobili o parti di immobili ad uso agricolo o accessorio alla residenza, anche di recente formazione, aggregati ai diversi complessi tipologici o isolati (classe 8);
- e) nuove costruzioni o immobili completamente trasformati, in contrasto con il contesto ambientale o documentario circostante (classe 9).

Gli immobili individuati quali zona AV e quelli ricompresi in classe 1 (zone A1 e A2), nonché quelli individuati nelle classi 2-3-4 delle zone A1, presentano valore storico sia per l'impianto urbanistico che per la presenza di caratteri originari inalterati o ripristinabili.

Gli immobili ricompresi nelle restanti classi, fatta eccezione per quelli individuati quali nuove costruzioni e accessori alla residenza, presentano modesto valore storico in zone A1, valore

puramente ambientale o documentario in zone A2, pur risultando - almeno per talune classi - caratterizzanti l'impianto urbanistico originario.

I tipi di intervento regolamentati dalle presenti Norme entro i centri e nuclei di antica formazione sono:

- manutenzione straordinaria	MS
- restauro e/o risanamento conservativo	RC
- ristrutturazione edilizia interna	RI
- ristrutturazione edilizia, con ampliamento	RE
- completamento o nuova edificazione, limitatamente a bassi fabbricati ad uso autorimessa	C

Sono inoltre definite particolari prescrizioni inerenti :

- l'adeguamento tipologico di edifici in contrasto con l'ambito storico o documentario	AT
- l'obbligo di conservazione o riadeguamento dell'impianto urbanistico originario	IO

Per interventi di Manutenzione Ordinaria si richiamano i disposti di cui all'Art. 20 delle presenti Norme.

La disciplina per il tessuto di antica formazione risulta pertanto, con riferimento alle categorie e classi di edifici come definite dal presente articolo e come puntualmente individuate nella cartografia di P.R.G. in scala 1:1000:

ZONA	CLASSE	INTERVENTI	PRESCRIZIONI
AV	AV-AV1-AV2	MS-RC-RI	Per RC: solo restauro conservativo Per RI: Piano di recupero
A1	AV-1	MS-RC-RI	Per RC: solo restauro conservativo Per RI: piano di recupero
	2-3	MS-RC-RI-RE	Per RE: IO
	4	MS-RC-RI-RE	
	5-6	MS-RC-RI-RE-C	Per RE: IO
	7	MS-RC-RI-RE-C	
	8-9	MS-RC-RI-RE-C	
	10	MS-RC-RI-RE-C	
	11-12	MS-RC-RI-RE-C	In ogni caso: AT
A2	AV-1	MS-RC-RI	Per RC: solo restauro conservativo Per RI: piano di recupero
	2-3	MS-RC-RI-RE	Per RE: IO
	4	MS-RC-RI-RE	
	5-6	MS-RC-RI-RE-C	
	7	MS-RC-RI-RE-C	
	8-9	MS-RC-RI-RE-C	In ogni caso: AT

Art. 64 Elementi edilizi e materiali ammessi.

Oltre all'osservanza delle prescrizioni edilizie generali, di cui Capo II delle presenti Norme, operanti per tutto il territorio della Comunità Montana, che si intendono pertanto applicabili anche nelle aree di interesse storico per qualsiasi intervento - fatta eccezione per gli interventi rigorosamente conservativi ove prescritti, per i quali dovranno essere opportunamente documentati elementi edilizi e materiali preesistenti -, tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree di tipo A devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali omogenei con quelli del contesto storico e ambientale. Soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici, potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purchè non in contrasto con l'ambito storico o documentario.

I paramenti esterni saranno realizzati con:

- intonaci di tipo tradizionale locale
- pietra anche lavorata ma secondo i metodi tradizionali
- trattamenti a cemento naturale tirato a cazzuola o spruzzato
- murature in mattoni facciavista, ove preesistenti.

Sono vietati i rivestimenti esterni e zoccolature in materiali a superficie lucida, ceramici, klincher, metallici e similari.

I colori di facciata saranno, salvo più puntuali indicazioni in sede autorizzativa:

- tinte chiare assimilabili alle tonalità delle terre locali
- tinte tradizionali liguri, ove preesistenti o ricorrenti, fatto salvo l'obbligo di recupero di facciate dipinte o caratterizzate da elementi di ornato di antica origine.

Le falde dei tetti, geometricamente definibili in forme lineari non devono sporgere per oltre un metro, specie se ricadenti su spazi pubblici.

I passafuori saranno in legno; è consentita la sagomatura ad intonaco delle falde sporgenti.

I manti di copertura devono essere realizzati con tegole curve, di colore tradizionale (rosso mattone, giallo mattone).

Non sono ammesse, nelle aree di interesse storico, aperture in falda di copertura; sono consentite, fatta eccezione per edifici per i quali è prescritto obbligo di interventi conservativi, aperture in abbaino in misura strettamente indispensabile al rispetto del rapporto aeroilluminante di locali di sottotetto abitabili.

I serramenti esterni devono essere ad ante, in legno o con finiture e trattamento superficiale di tipo tradizionale.

I portoni di ingresso e le chiusure dalle autorimesse dovranno essere in legno o con rivestimento ligneo, con lavorazione lineare; non sono ammessi serramenti a finitura metallica.

Serrande, ringhiere, inferriate ed altri manufatti in metallo devono avere forme semplici ed essere realizzate con profilati che non contrastino con quelli tradizionalmente impiegati.

È fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, soglie, affreschi, ecc.);
- di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;
- di sostituire elementi strutturali e sovrastrutturali originari, se non per documentate necessità statiche o di compromissione.

Le insegne da installare su facciate prospettanti su pubbliche vie o aree pubbliche dovranno essere sistemate all'interno della luce architettonica delle aperture e non dovranno sporgere rispetto al filo degli stipiti o dell'architrave.

Diverse collocazioni saranno ammesse esclusivamente per insegne di tipo tradizionale.

Le trasformazioni assentibili per interventi non conservativi, in particolare ove siano finalizzate all'inserimento di destinazioni non residenziali, devono essere attuate nel rispetto degli impianti compositivi dei nuclei storici e devono altresì osservare le prescrizioni edilizie generali e specifiche per aree di interesse storico.

La realizzazione di autorimesse all'interno dei volumi prevalentemente residenziali esistenti, ove non siano recuperabili allo scopo volumi rustici, è consentita per gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Dovrà comunque essere evitata l'apertura dei relativi accessi sui fronti strada o sul fronte principale degli edifici, salvo la dimostrata impossibilità di provvedere altrimenti.

Art. 65 Aree libere: interventi ammessi e prescrizioni .

Nelle aree libere, nei giardini, nelle corti, sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e ripristino delle sistemazioni e degli impianti preesistenti.

Sono assentibili altresì gli interventi edilizi necessari alla sistemazione dei terreni, alla formazione di pavimentazioni e percorsi pedonali, all'arredo degli spazi privati e dotazione di autorimesse o spazi di sosta veicolare.

Sono consentite le opere utili alla pratica delle coltivazioni floricole.

È fatto divieto di taglio di alberature che abbiano particolare valore ambientale.

È prescritto il mantenimento o il ripristino di manufatti che caratterizzano il contesto ambientale (muretti in pietra, lavatoi, fontane, panche, pergolati, ecc.).

Nuove recinzioni, divisori ed altre opere che modifichino l'assetto delle aree libere, devono essere realizzate con impiego di tecniche e materiali non in contrasto con quelli tradizionali.

Nelle aree private di pertinenza degli immobili classificati di interesse storico e/o ambientale, è fatto divieto di installare, sui fronti prospicienti spazi di uso pubblico, manufatti accessori quali serre, legnaie, ricoveri per animali, precari in genere.

Si richiamano altresì i disposti di cui all'Art. 32 delle presenti Norme.

Art. 66 Vincoli ai sensi della Legge 1497/39 e dell'Art. 1 della Legge 1089/'39: elenco degli edifici e beni vincolati con notifica amministrativa.

Non risultano sottoposti a vincolo ex Legge 29.6.1939 N.1497 immobili (edifici o aree) appartenenti al territorio della Comunità Montana.

Ai sensi della Legge 1.6.1939 N.1089, Art. 1, risultano sottoposti a vincolo, per il Comune di Borghetto Borbera, gli immobili di cui all'elenco che segue.

Detti immobili sono individuati nelle cartografie di P.R.G. in scala 1:2.000 ed 1:1.000.

AREE ED EDIFICI VINCOLATI:

- BORGHETTO BORBERA (Capoluogo)
 - Oratorio di San Michele
 - Resti di cinta medioevale con torri e porta (non localizzati)

- Fraz. TORRE RATTI
 - Castello Ratti - Opizzoni, Torre, Abbazia, case di fanti, e fabbricati annessi
 - Zona vincolata per la tutela ambientale del Castello (Legge 1089/39, Art. 21)
 - Casa medioevale
 - Torre dei Rati

- Fraz. SORLI
 - Resti del Castello, cinta e Torre

- Fraz. MOLO
 - Abbazia del Monastero
 - Torre del Castello

Art. 67 Vincoli ai sensi dell'Art. 4 della Legge 1089/39.

Ai sensi dell'Art. 4 della L. 1/6/39 n.1089, risultano sottoposti a vincolo i beni di spettanza degli enti, Province, Comuni, Enti ed Istituti legalmente riconosciuti, la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni.

In difetto di elenchi descrittivi presentati dai rappresentanti dei suddetti Enti, si elencano di seguito i principali beni individuati sul territorio del Comune di Borghetto Borbera quali sottoposti alla L. 1089/39, precisando che restano sottoposti alle disposizioni della stessa Legge anche i beni non compresi nell'elencazione sotto riportata.

AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO:

- BORGHETTO BORBERA
 - Resti di Torre medioevale, (Capoluogo) Cappelletta e Torre del ponte levatoio
 - Chiesa parrocchiale
 - Chiesa di S. Antonio
 - Cappelletta di S. Lorenzo

- Fraz. CASTEL RATTI
 - Chiesa

- Fraz. CERRETO RATTI
 - Chiesa

- Fraz. CERRETO di MOLO
 - Chiesa

- Fraz. MOLO
 - Chiesa Parrocchiale

- Fraz. PERSI
 - Chiesa Parrocchiale

- Fraz. SORLI
 - Chiesa di S. Martino
 - Chiesa di S. Lorenzo

- Territorio Comunale
 - Cappella del Gesù Bambino di Praga

- Santuario della Madonna di Cà del Bello
(Madonna della Neve)
- Madonna della Mercede

Art. 67-bis Individuazione di beni architettonici, culturali ed ambientali da sottoporre a vincolo di conservazione.

Ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, L.R. 56/77 e del successivo Art. 49, ultimo comma della stessa Legge, ed ai fini dell'applicazione della L.R. N.20/89, sono definiti di interesse architettonico, culturale e storico o ambientale gli immobili di cui all'elenco che segue e conseguentemente sottoposti a vincolo dal P.R.G.

Il P.R.G. richiede inoltre - ancorché non individuati in cartografia né ricompresi nell'elenco seguente - la conservazione di tutti gli elementi architettonici e storici isolati, quali fontane, edicole, cappelle e manufatti votivi, mulini ed altri manufatti di maggiore importanza documentanti la civiltà contadina locale nelle diverse espressioni residenziali e produttive.

Per il loro inventario, così come per l'aggiornamento e l'integrazione degli elenchi degli immobili di cui al presente articolo, i singoli Comuni sono tenuti a provvedere di concerto con la Comunità Montana, anche avvalendosi degli esperti di cui all'ultimo comma del precedente Art. 61 delle presenti Norme.

AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO:

- | | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - BORGHETTO BORBERA | - Immagini a basso rilievo (Capoluogo) su antiche case del borgo (n° civici 4 e 8 di via Camminata) |
| Territorio comunale | - Portali di case a corte ed antiche costruzioni in pietra |
| Fraz. CASTELLO di MOLO | - Area archeologica di "Chiesa vecchia" (S. Colombano) (non localizzata) |
| Fraz. CASTEL RATTI | - Ruderì del Castello, Torre, Chiesa |
| Fraz. CERRETO RATTI | - Antico oratorio |
| Fraz. FONTANA | - Oratorio di S. Stefano |
| Fraz. FIGHETTO | - Oratorio di S. Fermo |
| Fraz. LIVETO | - Oratorio S.S. Annunziata |
| Fraz. PERSI | - Oratorio di S. Antonio |
| Fraz. RONCOLI | - Mulino (non localizzato) |
| Fraz. TORRE RATTI | - Oratorio |
| Territorio Comunale | - Oratorio di S. Rocco |
| | - Palazzo Leale, antiche ville (Villa Castelleccio, Villa Cappello), antiche fontane e pozzi (non localizzati) |

CAPO X - NORME PARTICOLARI .

Art. 68 Aree di parcheggio, autorimesse e box, accessi veicolari .

Il P.R.G. prevede la realizzazione delle aree di parcheggio pubbliche e d'uso pubblico:

- nelle zone classificate quali aree per servizi pubblici;
- nelle zone individuate per la viabilità all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate, nei casi in cui i sedimi stradali esistenti e/o in progetto, ne consentano l'attuazione;
- nelle aree di completamento o di nuovo impianto, per le diverse destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale e dagli strumenti esecutivi;
- all'interno dei centri storici, anche in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichino le aree sovrastanti e siano in ogni caso rispettati i disposti di cui al Capo IX delle presenti Norme.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è inoltre subordinata alla disponibilità di superfici destinate a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume edificato.

Per attività industriali, artigianali o di deposito, la disponibilità minima è fissata in mq. 0,2 per mq. di superficie utile lorda.

Per interventi ricadenti nelle aree di interesse storico (categoria A) e nelle aree edificate totalmente o parzialmente (categoria B) e limitatamente ai casi di intervento conservativo, la prescrizione di cui al comma precedente può essere derogata, ove il concessionario non disponga anche in ambiti limitrofi di superfici utilizzabili per la sosta privata.

La costruzione di autorimesse private nelle aree asservite a destinazioni prevalentemente residenziali e terziarie, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per le aree di interesse storico, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza di gronda delle costruzioni non superiore a m. 2,50, in misura non superiore a mq. 40 per ogni unità alloggio a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per altre destinazioni;
- b) interrate totalmente o parzialmente, nel secondo caso con estradosso del solaio di copertura a quota non superiore a cm. 80 dal piano di campagna o dal terreno sistemato.

Nei casi di cui al punto b), per le parti esterne alla sagoma dell'edificio principale, è d'obbligo la sistemazione del solaio di copertura con letto di humus naturale a prato o inghiaiaatura o pavimentazione esterna, comunque accessibile con continuità dalle restanti aree libere.

La superficie utile lorda delle autorimesse (fuori terra e interrate) da realizzare esternamente alla sagoma dell'edificio principale non potrà essere superiore al 50% della superficie coperta dal fabbricato principale, fermo restando che 20 mq. per unità sono comunque consentiti e fatti salvi eventuali disposti particolari delle presenti Norme per i singoli tipi di zona.

Dotazioni maggiori di superficie utile o interventi non direttamente attribuibili all'uso di unità immobiliari edificate o edificande sull'area di pertinenza, sono ammesse ove si dia luogo a convenzione con cui sono definite le condizioni d'uso, i prezzi di cessione e/o di locazione concordati con il Comune, o in alternativa l'asservimento ad uso pubblico di una quota non inferiore al 30% della superficie utile complessiva.

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, con i seguenti limiti e prescrizioni:

- siano fatte salve le diverse disposizioni di P.R.G in merito ad arretramenti e fasce di rispetto;

- per costruzioni in contiguità a sedimi stradali pubblici o di interesse pubblico e ad aree per servizi pubblici, da realizzarsi esclusivamente interrato totalmente o parzialmente, ove sia documentata l'impossibilità di provvedere altrimenti per ragioni morfologiche del territorio e da autorizzarsi subordinatamente ad atto di impegno alla rimozione del manufatto a cura e spese del richiedente e senza indennizzo in caso di ampliamento del sedime stradale; fatte salve eventuali altre Autorizzazioni di Enti competenti, in sede di procedura autorizzativa comunale dovranno essere disposte opportune prescrizioni atte a garantire l'immissione veicolare diretta sui pubblici sedimi ;
- per costruzioni fuori terra su confini privati, sia rispettato il limite del 20% dello sviluppo del confine fra le proprietà contigue, salvo diversi accordi fra gli aventi titolo da stabilirsi con atto di assenso da trascrivere a norma di legge.

Il Comune con Deliberazione consiliare può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 50 anni, l'esecuzione di autorimesse interrato, singole o collettive, in aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di parcheggi alle seguenti condizioni:

- a) che la quota di estradosso del solaio di copertura della autorimessa risulti complanare con la banchina laterale alla strada di accesso, sia ad essa collegata da apposito scivolo di transito e sia sistemata a verde o parcheggio pubblico la superficie risultante;
- b) che la discesa della rampa di accesso dell'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compresi i marciapiedi laterali;
- c) che il solaio di copertura e la struttura portante in genere dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato; che sia collaudato da tecnico a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge e che in particolare detto solaio risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi realizzati in strutture edilizie;
- d) che l'eventuale sovrastante parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'Ufficio tecnico comunale ;
- e) che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico delle opere realizzate a raso strada, nonché a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine di concessione;
- f) che sia stipulata una convenzione con atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario in riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità della concessione.

Per aree residenziali di completamento (tipo C) e di nuovo impianto (tipo C1), nonché per aree produttive di nuovo impianto (tipo D1), gli accessi veicolari alle aree di parcheggio, alle autorimesse e box ed in genere all'area di pertinenza degli edifici, fatte salve più restrittive disposizioni puntuali in merito ed arretramenti e fasce di rispetto, dovranno essere arretrati di almeno 3 metri dai cigli stradali ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (inferiore al 2%) di pari lunghezza.

Art. 69 Recinzioni e pertinenze.

In tutte le aree del territorio comunale, fatte salve limitazioni o vincoli di cui al Capo VIII (Aree inedificabili) e al Capo IX (Disciplina specifica per aree ed edifici di interesse storico), nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione di recinzioni e pertinenze che non creino volumi chiusi comunque agibili (quali piscine, campi da tennis, tettoie aperte su almeno tre lati e aventi carattere temporaneo, forni per uso domestico, ecc.).

La formazione di manufatti aventi carattere di pertinenza in volume chiuso agibile (quali depositi, servizi essenziali, ecc.) è ammessa, con le limitazioni o vincoli di cui al comma precedente, anche in eccedenza ai rapporti di utilizzazione stabiliti per le singole categorie di aree, alle seguenti condizioni:

- a) per lotti edificati privi di dette pertinenze, fino alla concorrenza massima di mq. 25 di superficie utile lorda, con altezza max. alla gronda non superiore a m. 2,50 e nel limite di copertura assegnato ad ogni singola categoria di aree;
- b) nel rispetto delle distanze minime di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, nonché delle disposizioni generali del Codice Civile.

In particolare per quanto riguarda le aree destinate ad attività agricola, i manufatti di cui ai commi precedenti saranno consentiti limitatamente alle aree a diretto servizio della funzione abitativa, nella quantità precisata all'Art. 40, delle presenti Norme ove configurino volumi chiusi agibili.

Per la realizzazione delle recinzioni, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme o da più restrittive norme di Regolamento Edilizio, valgono le seguenti prescrizioni:

- in aree agricole non a diretto servizio della funzione abitativa, non sono consentiti manufatti continui in muratura o calcestruzzo o materiali similari, emergenti dal piano di campagna;
- nelle restanti parti del territorio, fatte salve limitazioni o vincoli di cui al citato Capo VIII e Capo IX, i manufatti di recinzione potranno essere costituiti da elementi continui in muratura o calcestruzzo o altro materiale fino ad una altezza media di cm. 80 emergenti dal terreno sistemato.

Le limitazioni di cui al comma precedente sono derogabili unicamente per documentate esigenze di consolidamento delle scarpate o di terreni instabili, nonché nei casi di terreno in pendio, per i quali potrà essere ammessa una altezza minima dei manufatti continui non superiore a cm. 200 ed una altezza massima non superiore a cm. 300, salvo specifiche prescrizioni subordinate ad atti di assenso o convenzioni fra proprietà interessate.

Art. 70 Dotazione di servizi igienici .

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potranno sempre essere realizzati i servizi igienici mancanti nella misura di un servizio completo di bagno o doccia per abitazione .

Tale realizzazione, ad eccezione degli edifici per i quali sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo, potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente, non superiore a mq. 10.

Detta possibilità di ampliamento è consentita una sola volta.

Art. 71 Ampliamento di edifici esistenti .

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti Norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima.
- b) Nel caso di sopraelevazione, ove la distanza fra gli edifici esistenti risulti inferiore a ml. 10, la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

c) Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti ammessi dalle presenti Norme e contrastanti con il rispetto del rapporto di copertura, potrà essere derogato il numero dei piani stabilito per singola zona, con formazione di ulteriore piano, da attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive locali, con particolare osservanza dei disposti di cui all'Art. 64 delle presenti Norme. Detta possibilità è applicabile ad esclusione delle aree classificate quali centri storici (zone A1 e zone AV).

Art. 72 Adeguamenti di quota degli edifici .

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona e con la sola eccezione degli edifici per i quali sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo, potranno sempre essere realizzati interventi di modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, strettamente finalizzati all'adeguamento delle altezze minime fra pavimento e soffitto nei vani abitabili.

Sono altresì ammessi, con le limitazioni di cui al comma precedente e unicamente per documentate esigenze di consolidamento statico, modesti adeguamenti di quota comunque non superiori a cm. 50.

Art. 73 Modifiche di destinazione degli immobili .

Si definiscono modifiche di destinazione degli immobili gli usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori o, in difetto, diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

Nelle singole unità immobiliari, non si considera modifica di destinazione l'uso parziale diverso che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale a norma dell'Art. 80 della Legge 27.7.1978 N.392.

A norma dell'Art. 48 L.R.56/77, non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi.

CAPO XI. NORME FINALI

Art. 74 Regolamenti edilizi .

Fino all'adozione di nuovi Regolamenti Edilizi, formati in adeguamento alla normativa del P.R.G., resteranno operanti i disposti dei Regolamenti comunali approvati, per le parti non in contrasto con le presenti Norme di Attuazione o con disposizioni legislative nazionali e regionali.

Art. 75 Requisiti di usabilità.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in metri 2,70, mentre nei corridoi e nei disimpegni è stabilita in metri 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si preveda la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza netta tra soffitto e pavimento di metri 2,55 per locali abitabili nei centri montani al di sopra dei m. 1.000 sul livello del mare.

Per quanto concerne il rispetto dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, ivi compresi limiti minimi di superficie per singoli locali, si intendono richiamati i disposti di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975, nonchè di altre disposizioni di Legge e di quanto prescritto dai Regolamenti Edilizi Comunali.

Per quanto concerne il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali industriali e commerciali, ivi compresi limiti minimi di altezza, cubatura e superficie, si rinvia al D.P.R. 19.3.1956 N.303 (Norme generali per l'igiene del lavoro) ed altre più recenti disposizioni.

In ogni caso, le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive, in particolare secondo quanto previsto all'Art. 48, comma 4°, L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'Unità Sanitaria Locale competente, affinché provveda alle opportune verifiche di compatibilità.

Art. 76 Comparti di intervento .

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'Art. 46 L.R.56/77.

Art. 77 Norme in contrasto .

Nel caso di norme in contrasto o di controversa interpretazione delle stesse, si intendono applicabili i disposti normativi maggiormente rispondenti alla legislazione nazionale e regionale in vigore.

Art. 78 Deroghe .

A norma dell'Art. 16 della Legge 765/67 e successive modificazioni ed in relazione a quanto precisato nella Circolare Min. LL.PP. 3210/67, sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, previsti dall'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955, N. 1357, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 6 Agosto 1967, N. 765: " Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, N.1150 ", previa acquisizione di nulla osta regionale nonchè della Sovrintendenza ai monumenti, secondo le procedure di cui alla Circolare 25.2.1970 N.25/M del Minist.ro LL.PP. ed altre Circolari ministeriali circa l'esercizio dei poteri di deroga.

Art. 79 Modificazioni del Piano Regolatore non costituenti Varianti del Piano.

A norma dell'Art. 17 L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 29/07/1997 n. 41, non costituiscono Varianti al P.R.G. le determinazioni e modificazioni elencate all'8° comma dello stesso Art. 17. Dette modificazioni sono assunte dal Comune con le procedure di cui al successivo 9° comma dell'Art. 17.

QUADRI SINOTTICI

Comune di BORGHETTO BORBERA
 Quadri Sinottici
 1 - Aree residenziali C/C1

n.area	superficie mq.	indice densità mc./mq.	volumetria ammissib. mc.	modalità di intervento	note
1	1.370	0,5	685	CS	*
2	1.500	0,6	900	CS	*
[3]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
4	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
5	2.640	0,5	1.320	CS	*
6 (C1)	4.220	0,5	2.110	C/Conv	*
7	1.200	0,5	600	CS	
8 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
9	3.805	0,5	1.902	CS	*
10 (C1)	6.000	0,5	3.000	C/Conv.	*
11	2.300	0,6	1.380	CS	
12	545	0,9	490	CS	*
13 (C1)	1.600	0,5	800	C/Conv.	*
14	1.560	0,6	936	CS	
[15.a (C1)]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
15.b	720	0,7	504	CS	*
16 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
17	1.970	0,6	1.182	CS	*
18	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
19	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
20 (C1)	Area attuata - eliminata con V.P. n.17/2021 (riclassificazione in B3)				
20bis	Area attuata - eliminata con V.P. n.17/2021 (riclassificazione in B3)				
21	1.680	0,5	840	CS	*
22	740	0,7	518	CS	*
[23 (C1)]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
24	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
25 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
26	1.600	0,5	800	CS	
27	760	0,7	532	CS	
28	1.140	0,5	570	CS	
29	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
30	2.800	0,7	1.960	CS	
31	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
32	606	0,4	243	CS	
33	2.500	0,5	1.250	CS	
34	1.600	0,5	800	CS	
35	1.650	0,5	825	CS	*
	(porzione attuata mq 3.050 riclassificata in B3 con V.P. 17/2021)				
36	1.200	0,5	600	CS	
37	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
38 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
39 (C1)	1.940	0,6	1.164	C/Conv.	*
40	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
41 (C1)	2.000	0,6	1.200	C/Conv.	*
42	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
43	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
44	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
45	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
46	1.400	0,4	560	CS	

47	1.250	0,4	500	CS	*
48	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
49	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
50	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
51	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
52	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
53	1.690	0,5	845	CS	*
54	780	0,7	545	CS	
55 (C1)	4.800	0,5	2.400	C/Conv.	*
56	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
57 (C1)	7.790	0,4	3.116	PEC	*
58 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
59 (C1)	1.100	0,5	550	C/Conv.	*
60	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
61	650	0,8	520	CS	
62	1.360	0,4	544	CS	*
63 (C1)	4.100	0,65	2.665	C/Conv.	*
64 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
65	1.320	0,4	528	CS	
66	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
67	3.000	0,6	1.800	CS	*
68 (C1)	Area riclassificata in zona B3 con V.P. n.17/2021				
69	1.500	0,4	600	CS	
70 (C1)	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
71 (C1)	2.750	0,4	1.100	C/Conv.	*
72	3.600	0,4	1.440	CS	
73	1.250	0,5	625	CS	
74	1.000	0,5	500	CS	*
75	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
76 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
77	700	0,7	490	CS	*
[78 (C1)]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
[79]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola (modificazione richiesta da Regione Piemonte in sede di Relazione di Esame 6/04/1999)				
80	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
81	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
82	1.280	0,7	896	CS	
83	1.260	0,4	504	CS	*
84	1.150	0,4	460	CS	*
85	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
86	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
87	Area stralciata e restituita a destinazione produttiva				
[88 (C1)]	3.240	0,65	2.106	PEC	*
88bis	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
89	1.030	0,5	420	CS	*
90 (C1)	2.500	0,4	1250	C/Conv	*
91	1.250	0,5	625	CS	
92 (C1)	2.240	0,4	1000	C/Conv	*
93	2.185	0,4	874	CS	
94 (C1)	1.985	0,5	794	C/Conv	*
95 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
96 (C1)	2.375	0,5	1187	C/Conv	*
97 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
98 (C1)	6.000	0,5	3.000	PEC	*
99 (C1)	2.050	0,6	1.230	C/Conv	*
100	1.090	0,7	763	CS	*
101	900	0,5	450	CS	*
102	3.300	0,4	1.320	CS	
103	3.040	0,4	1.216	CS	
104 (C1)	2.150	0,4	850	C/Conv	
105	1.000	0,4	400	CS	
106	previsione eliminata				

107	4.830	0,5	2.415	C/Conv	
108	3.639	0,5	1.819	PEC	
109	2.700	0,33	900	CS	
110	2.335	0,6	1.401	CS	
111	3.050	0,7	2.135	PC/Conv	*
112	1.260	0,7	882	PC/Conv	*
113	795	0,6	477	PC	

(*) NOTE

PRESCRIZIONE GENERALE

Per tutte le aree di completamento o nuovo impianto, lo Studio geologico, - tecnico allegato alla Variante di P.R.G. indica prescrizioni generali ed eventuali prescrizioni particolari, che si intendono espressamente richiamate e che dovranno essere scrupolosamente osservate per l'attuazione degli interventi edilizi.

Per un richiamo più immediato, si riportano in calce alle N.d.A. le tabelle riassuntive dello Studio geologico e geomorfologico con indicate le principali prescrizioni per ogni sito.

1 - Vincolo L.431/85

2 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml. 3,00.
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale ml. 10,00.
Accesso veicolare all'area da str. comunale frontestante. - Vincolo L.431/85
Prescrizioni geologico -tecniche

3 - Stralciata

4 - Stralciata

5 - Vincolo L. 431/85

6 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml. 3,00.
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale: ml. 10.
Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la viabilità comunale a nord dell'area, non essendo ammissibili accessi diretti ai lotti di completamento da strade statali o provinciali (artt. 28-29 N.d.A.).
- Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min.5 mq./ab.) e completamento opere urbanizzazione primaria
- Vincolo L. 431/85 (parziale)

8 - Convenzione per cessione aree per standards urbanistici in fregio alla strada comunale (min. 12,5 mq./ab), e completamento opere di urbanizzazione primaria
- Vincolo L. 431/85 (parziale)

9 - Vincolo L. 431/85

10 - Vincolo L. 431/85 (parziale)
- Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min.5 mq./ab.) e completamento opere urbanizzazione primaria

12 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale: ml. 7,50.
Accesso veicolare all'area da str. comunale posta ad est.
- Vincolo L. 431/85

13 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale: ml. 10,00.
Accesso veicolare all'area da viabilità privata laterale, il cui uso sarà regolamentato da Convenzione o Atto di obbligo unilaterale

- Vincolo L. 431/85

15.a - Stralciata

15.b - Vincolo L. 431/85

- Prescrizioni geologico -tecniche

16 - Stralciata

17 - Area variata dimensionalmente, a seguito di richiesta di parziale restituzione a destinazione agricola da parte di avente titolo

18 - Stralciata

19 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.

Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10.

Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la viabilità comunale a nord dell'area, non essendo ammissibili accessi diretti ai lotti di completamento da strade statali o provinciali (artt. 28-29 N.d.A.).

20 - Stralciata

20 bis - Stralciata

21 - Vincolo L. 431/85

22 - Vincolo L. 431/85

23 - Stralciata

24 - Stralciata

25 - Stralciata

35 - Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min. 12,5 mq/ab) e completamento opere di urbanizzazione primaria

37 - Stralciata

38 - Stralciata

39 - Arretramento area edificabile da confine stradale attuale, tale da consentire la realizzazione di variante alla strada provinciale con larghezza complessiva pari a ml. 12. Distanza minima costruzioni dal previsto nuovo confine variante strada provinciale: ml. 10. Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso l'individuazione di viabilità privata di accesso avente sbocco su strade comunali o vicinali o str. private esistenti, il cui uso non presupponga la formazione di nuove intersezioni sulla viabilità provinciale, non ammissibili ai sensi degli artt. 28 e 29 N.d.A . In mancanza di tale presupposto, non è consentita pertanto l'utilizzazione urbanistica dell'area.

- Convenzione o Atto di obbligo unilaterale per regolamentazione dell'accesso veicolare attraverso proprietà private.

- Prescrizioni geologico -tecniche

40 - Stralciata

41 - Arretramento area edificabile da confine stradale attuale, tale da consentire la realizzazione di variante alla strada provinciale con larghezza complessiva pari a ml. 12. Distanza minima costruzioni dal previsto nuovo confine variante strada provinciale: ml. 10.

Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso l'individuazione di viabilità privata di accesso avente sbocco su strade comunali o vicinali o str. private esistenti, il cui uso non presupponga la formazione di nuove intersezioni sulla viabilità provinciale, non ammissibili ai sensi degli artt. 28 e 29 N.d.A . In mancanza di tale presupposto, non è consentita pertanto l'utilizzazione urbanistica dell'area.

- *Convenzione o Atto di obbligo unilaterale per regolamentazione dell'accesso veicolare attraverso proprietà private.*
- 42 - *Stralciata*
- 44 - *Stralciata*
- 45 - *Stralciata*
- 47 - *Vincolo idrogeologico*
- *Prescrizioni geologico -tecniche*
- 48 - *Stralciata*
- 49 - *Stralciata*
- 50 - *Stralciata*
- 52 - *Stralciata*
- 53 - *Vincolo ambientale: interventi richiedenti autorizzazione Soprintendenza beni ambientali ed architettonici*
- 55 - *Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min. 5 mq./ab) e completamento opere urbanizzazione primaria*
Vincolo L. 431/85 (parziale)
Vincolo impianto tecnologico (pozzo di adduzione idrica)
- 56 - *Vincolo L. 431/85*
- *Prescrizioni geologico -tecniche*
- 57 - *Destinazione d'uso: Art. 22 n.d'A. con esclusione di quelle individuate al 2° comma lett. f), g) ed h).*
L'accesso al PEC dovrà avvenire tramite la viabilità comunale esistente ad ovest dell'area senza nuovi sbocchi sulla strada provinciale.
La convenzione urbanistica del PEC dovrà, inoltre, prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione e realizzazione delle aree per servizi pubblici almeno nella misura di mq. 15,00 per abitante insediabile. La restante quota potrà essere monetizzata. Dovranno essere osservate, in particolare, le prescrizioni geologico – tecniche contenute nell'apposita scheda.
- *Vincolo L. 431/85 (ora L.42/2004)*
- 58 - *Stralciata*
- 59 - *Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.*
Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10. L'accesso veicolare dovrà essere ubicato lungo la viabilità privata ad est dell'area il cui uso sarà regolamentato da Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale.
- *Vincolo L. 431/85*
- 60 - *Stralciata*
- 62 - *Vincolo L. 431/85*
- 63 - *Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min. 5 mq./ab), completamento opere urbanizzazione primaria e regolamentazione degli accessi veicolari dalla viabilità pubblica.*
- *Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.*
Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10.
Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la viabilità comunale a nord dell'area, non essendo ammissibili accessi diretti ai lotti di completamento da strade statali o provinciali (artt. 28-29 N.d.A.).

L'ubicazione degli accessi dalla strada comunale dovrà essere assentita, nelle forme di Legge, dalla totalità degli aventi titolo.

64 - Stralciata

67 - *Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale e in corrispondenza intersezione con strada comunale: ml.3,00.*

Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10. Accesso veicolare all'area da viabilità comunale a confine ovest dell'area.

- *Vincolo L. 431/85 (parziale)*

68 - Stralciata

70 - Stralciata

71 - *Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale per regolamentazione dell'accesso veicolare dalla viabilità esistente.*

Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10.

Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la esistente strada vicinale della Costa Parasso opportunamente ampliata a carico del lotto e non presupponga la formazione di nuove intersezioni sulla viabilità provinciale, non ammissibili ai sensi degli artt. 28 e 29 N.d.A. In mancanza di tale presupposto, non è consentita pertanto l'utilizzazione urbanistica dell'area.

- *Vincolo idrogeologico*

- *Prescrizioni geologico – tecniche*

72 - *Prescrizioni geologico - tecniche*

74 - *Prescrizioni geologico - tecniche*

76 - Stralciata

77 - *Vincolo idrogeologico*

- *Vincolo L. 431/85*

- *Prescrizioni geologico -tecniche*

78 - Stralciata

80 Stralciata

81 Stralciata

83 - *Vincolo Legge 431/85 (parziale)*

84 - *Prescrizioni geologico - tecniche*

85 - Stralciata

87 - *Nell'area sono consentiti a concessione singola i soli interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici produttivi dismessi.*

Il Piano Regolatore alla Tav.2.a in scala 1:2000 individua la localizzazione delle aree per standard urbanistici, corrispondenti alla dotazione di legge, necessaria all'ampliamento dell'impianto sportivo limitrofo. Il P.E.C., pertanto, dovrà localizzare gli standard urbanistici costituenti la propria dotazione nella stessa ubicazione e prevederne la cessione gratuita al Comune di Borghetto di Borbera. Alle presenti Norme d'Attuazione è allegata la scheda monografica dell'area n°87, le cui prescrizioni sono integralmente richiamate quale parte integrante e sostanziale della presente nota.

88 - *Destinazioni d'uso: art 22 N.d'A., con esclusione di quelle individuate al 2° comma lett. f) g) ed h).*

Arretramento area edificabile dal confine della Str. Comunale della Pieve: ml. 5,00 (min).

L'area risultante dall'arretramento, fatta eccezione per una fascia di larghezza max. ml. 6,00 utile alla formazione di strada privata di accesso all'area (da precisare in sede di PEC), e destinata a standard urbanistico

(parcheggio pubblico): la ulteriore quota di aree servizi concorrente allo standard urbanistico di legge (25mq./ab) dovrà essere individuata in sede di strumento esecutivo.

Gli accessi veicolari all'area della Str. Comunali Pieve potranno essere realizzati esclusivamente a mezzo della viabilità interna da prevedere in sede di PEC.

La Convenzione urbanistica di PEC dovrà in particolare prevedere, a cura della proprietà, il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 51, comma 1, punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., lungo la viabilità pubblica fino al perimetro dell'area edificabile.

- Vincolo D.Lgs n.490/1999 (ex L.431/85)
- Prescrizioni geologico tecniche (in elaborato specifico allegato)
- Prescrizioni generali di progettazione ambientale, da sviluppare ed integrare in sede di PEC:
 - a. la contiguità con aree edificate di interesse storico e l'inserimento in ambito parafluviale di elevato valore paesaggistico – ambientale, implicano impianti e soluzioni tipologiche e tecnologiche consoni ad una corretta trasformazione nel rispetto dell'ambiente storico e del paesaggio;
 - b. la progettazione degli edifici e delle aree esterne dovrà tenere conto delle indicazioni e prescrizioni di cui agli artt. 64 e 65 delle N.d.A. di PRG, che si intendono con valore prescrittivo.

88bis - Stralciata

89 - L'accesso veicolare al lotto edificabile dovrà essere realizzato dalla esistente Via della Chiesa.

90 - L'accesso veicolare al lotto edificabile dovrà essere realizzato dalla strada esistente in fregio ad essa: la convenzione o l'atto di impegno ex Art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere la cessione gratuita di una porzione di area sul lato nord del lotto sufficiente a garantire l'ampliamento della viabilità che permette l'accesso; in fregio all'allargamento viabile dovrà essere reperita e realizzata un'area da destinare a parcheggio pubblico esterna alle recinzioni corrispondente a mq. 5,00 per ogni abitante insediabile da cedere gratuitamente al Comune.

92 - La convenzione o l'atto di impegno ex art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere la monetizzazione di una quota di area per standard urbanistici corrispondente a mq. 5,00 per ogni abitante insediabile..

94 - La convenzione o l'atto di impegno ex art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere la monetizzazione di una quota di area per standard urbanistici corrispondente a mq. 5,00 per ogni abitante insediabile.

95 - Stralciata

96 - La convenzione o l'atto di impegno ex art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere l'accesso al lotto edificabile attraverso gli accessi esistenti in altri lotti edificabili.
L'area da destinare a parcheggi pubblici pari a mq. 5,00 per abitante insediabile, dovrà essere monetizzata per consentire la realizzazione di idonee aree per parcheggio pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale.

97 - Stralciata

98 - Destinazione d'uso: Art. 22 n.d'A. con esclusione di quelle individuate al 2° comma lett. f), g) ed h).
L'accesso al PEC dovrà avvenire tramite la esistente strada vicinale della Costa Parasso opportunamente ampliata a carico del PEC e adeguata per quanto concerne l'innesto esistente sulla Strada Provinciale.
La convenzione urbanistica del PEC dovrà, inoltre, prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione e realizzazione delle aree per servizi pubblici almeno nella misura di mq. 15,00 per abitante insediabile. La restante quota potrà essere monetizzata. Dovranno essere osservate, in particolare, le prescrizioni geologico – tecniche contenute nell'apposita scheda.

99 - La convenzione o l'atto di impegno ex art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere l'accesso al lotto edificabile tramite la strada comunale esistente: le strade private realizzate a servizio delle costruzioni dovranno essere conformi alle previsioni dell'Art. 57 del Regolamento Edilizio. Dovrà essere ceduto e realizzato il passaggio di collegamento tra Via Provinciale e Via della Chiesa.
L'area da destinare a parcheggi pubblici pari a mq. 5,00 per abitante insediabile, dovrà essere monetizzata per consentire la realizzazione di idonee aree per parcheggio pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale.

100 - L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire tramite l'esistente strada o tramite l'esistente strada ubicata a sud.

101 - L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire tramite la esistente strada comunale.

- 104 - La convenzione o atto d'obbligo unilaterale dovrà prevedere:
distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10. L'accesso veicolare all'area dovrà avvenire attraverso la viabilità comunale ad est.
 - Vincolo idrogeologico
 - Prescrizioni geologico –tecniche
 - Il lotto dovrà essere collegato con la esistente fognatura comunale
- 105 – Il lotto dovrà essere collegato con la esistente fognatura comunale
- 106 – previsione eliminata
- 107 – Il lotto dovrà essere collegato con esistente fognatura comunale e provvedere alla monetizzazione delle aree per standard urbanistici.
- 108 – La progettazione del PEC dovrà essere coordinata con quella del contiguo PEC 98.
- 111 e 112 – La convenzione o l'atto di impegno unilaterale ex Art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno prevedere l'accesso ai lotti edificabili ed a quelli edificati (Villini Luigina) tramite viabilità privata che si diparte da Via della Chiesa. Contestualmente dovrà essere previsto l'impegno ad eliminare l'esistente accesso veicolare ai "Villini Luigina" dalla Strada Provinciale n. 140 nonché la tempistica realizzativa del nuovo accesso e quella relativa alla dismissione/chiusura definitiva di quello esistente. Dovrà essere, inoltre, disciplinato il mantenimento delle alberature d'alto fusto oggi presenti nel parco di pertinenza dei villini. Dovrà essere disciplinato l'obbligo del mantenimento di uno dei filari d'alberi laterali alla strada privata di accesso ai nuovi lotti edificabili ed ai villini esistenti e la riqualificazione di un filare d'alberi d'alto fusto in fregio al confine tra il lotto n. 111 ed il verde agricolo privato di pertinenza dei villini.

Comune di BORGHETTO BORBERA
Quadri Sinottici
2 - Aree produttive D

area (località)	sup. territ. mq	sup fond. mq	indice di utilizz. territ. fond. mq/mq		rapp. di cop. fond mq/mq	standards urbanistici mq	mod. di interv.	note
D1.1 (Mulino N.)	10.935	9.841	0,5		0,6	1.094	PEC	(.)
D1.2 (Mulino N.)	11.300	10.170	0,5		0,6	1.130	PEC	(.)
D1.3 (Mulino N.)	4.000	3.600	0,4	0,5	400	PEC	(.)	
D1.4 (Mulino N.)	STRALCIATA							
D2.1 (Mulino N.)		84.230	0,5(+)		0,5	8.423	C/Conv.	(*)
D2.2 (Mulino N.)		12.782	0,5(+)		0,5	1.278	C/Conv.	(.)
D2.3 (Mulino N.)		136.120	0,5(+)		0,5	13.612	C/Conv.	
D2.4 (Capoluogo)		7.400	0,5(+)		0,5	740	C/Conv.	(I)
D2.4bis		1.360	0,5		0,5	136	C/Conv.	(II)

(Capoluogo)						
D2.5 (Capoluogo)	8.764	0,5(+)	0,5	877	C/Conv.	
D2.6 (Capoluogo)	3.400	0,5(+)	0,5	340	C/Conv.	
D2.7 (Capoluogo)	13.176	0,5(+)	0,5	186	C/Conv.	
D2.8 (Campo Grande)	3.400	0,5(+)	0,5	340	C/Conv.	
D2.4 (Capoluogo)	5.600	3.000	0,5	0,8	2.600	C/Conv
D4.1 (Mulino N.)	3.120	0,5	0,8	312	C/Conv.	(.)

(.) *prescrizioni e pareri geologico-tecnici (vedi Tabelle Riassuntive e Relazione geologico-tecnica)*

(+) *ammessi ampliamenti "una tantum" (Art. 35 N.d.A.)*

(*) *standards urbanistici*

area D2 (Mulino N.) s.u. reperiti in aree contigue

(I) *arretramento area edificabile lungo perimetro strada provinciale: ml. 1,5.*

(II) *le attività ammesse sono quelle accessorie alle attività svolte (ad esempio: locali per uffici, alloggio custode, ufficio vendite, locali espositivi dei prodotti aziendali, parcheggi per i dipendenti, ecc.). Sono escluse le attività produttive individuabili quale parte integrante del ciclo produttivo aziendale.*

I parcheggi pubblici a servizio delle attività dovranno raggiungere la dotazione minima stabilita dall'Art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. pari all'80 per cento della SUL di pavimento realizzata.

Comune di BORGHETTO BORBERA
 Quadri Sinottici
 3 - Aree turistiche TA

Area (località)	Superfici e territoriali e	Superficie fondiaria	Indice densità		Rapp. di copertura (fond)	Standards urbanistici	Modal. di interv.	note
			Territoriale	Fondario				
	mq	mq	mc/mq		mq/mq	mq		
TA1/a (Mulino N.)	56.500	37.500	0,6		0,5	7.980	PEC	(I) (*)
TA1/b (Mulino N.)	10.000	10.000	/		/	2.000	P.C. ex Art. 49 LR 56/77 e s.m.i.	(II) (*)
TA2 (Mulino N.)	8.150	Da definire nel PEC	0,85		0,6	Da definire nel PEC con un minimo di mq 300	PEC	(**)
TA3 (Bergnoretto)	AREA STRALCIATA E RESTITUITA A DESTINAZIONE AGRICOLA							
TA3 (Castello)	2.250	Da definire in conc. Ex Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.	2,00		0,50	Da definire in conc. Ex Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.	Concessione ex Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.	(***)

NOTE:

** il PEC dovrà rilocalizzare al proprio interno le aree a parcheggio individuate con la sigla P nel P.R.G.C.M. vigente e approvato con D.G.R. n. 66-1779 del 06/02/2001, definire il proprio fabbisogno di standard urbanistici rapportato alla insediabilità prevista (posto – letto = residente) e provvedere al reperimento delle aree necessarie per soddisfarlo. Nel PEC sarà consentita l'edificazione di 3 piani fuori terra.

*** L'intervento dovrà compensare all'interno dell'area perimetrata come TA3 la dotazione di standard urbanistici necessaria al proprio fabbisogno assumendo il parametro previsto dal P.R.G.C.M. vigente: posto - letto - = residente. Detta area verrà assoggettata ad uso pubblico e destinata a parcheggio pubblico. Gli edifici esistenti rientreranno nei parametri di edificabilità previsti dal presente Quadro Sinottico. In conformità al tessuto edilizio circostante il nuovo manufatto dovrà rispettare la tipologia di fabbricato in linea continuo o a due corpi separati ed essere, preferibilmente, aggregato alle preesistenze. Dovranno essere evitati gli stili regionali estranei a quello tipico della Val Borbera, le aperture dovranno rispettare il livello dimensionale e il ritmo compositivo della facciate circostanti, i colori dovranno richiamare quelli del contesto ambientale.

(I) Permesso di costruire ex Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. per interventi non comportanti incrementi volumetrici superiori al 30% dell'esistente

(II) Area destinata ad interventi di carattere esclusivamente ricreativo correlati all'area TA1/a che non comportino incrementi volumetrici (solarium, scivoli, vasca di atterraggio, ecc.)

(*) prescrizioni e pareri geologico - tecnici (vedi Tabelle Riassuntive e Relazione geologico-tecnica generale e **Relazione Geologico – Tecnica Variante Parziale n. 14**): area TA.1/a e TA.1/b (Mulino N.): interventi di ampliamento del parco acquatico con strutture ricreative quali per esempio scivoli, vasca e solarium non dovranno comportare alcuna modifica delle

condizioni di deflusso; si consiglia di realizzare strutture intelaiate, ancorate su fondazioni a raso, al fine di poter essere all'occorrenza smontate, rimosse e trasportate al di fuori dall'area esondabile. Si dovrà eseguire un adeguato studio idrogeologico - idraulico atto a verificare l'assenza di modifiche in senso peggiorativo delle condizioni di deflusso idrauliche.

L'accesso al parcheggio a raso, alle attrezzature ricettivo-ricreative ed al parco acquatico, perimetrato all'interno delle fasce di esondazioni "A" e "B" dovrà essere tassativamente vietato e impedito con adeguate opere di presidio inamovibili, in caso di piogge particolarmente copiose o intense o di bollettini di allerta meteo da parte di Arpa Piemonte. Si consiglia di inserire nel piano di Protezione Civile la porzione di territorio soggetta a rischio idrogeologico, per la previsione e prevenzione delle varie ipotesi di rischio.

SCHEDE MONOGRAFICHE AREE OGGETTO VARIANTE

La schede hanno lo scopo di fornire prescrizioni ed indicazioni di massima, necessariamente adattate alla tipologia d'intervento previsto progettualmente.

Per le due aree oggetto di studio sono previste dalla Variante le seguenti modifiche:

- area località Mulino Nuovo (F. 25 mapp. 222, 223, 263, 674, 693): da area per attrezzature e servizi a livello comunale (parcheggio) ad area per insediamenti ricettivi ed attività di interesse turistico e per il tempo libero TA-2'';
- area località Il Fiorile (F. 38 mapp. 14-16-294-24 parte-25 parte): da area in parte zona B3 ed in parte a destinazione agricola ad area per insediamenti ricettivi ed attività di interesse turistico e per il tempo libero TA.

Secondo le definizioni della classazione adottata dal P.R.G.C. vigente, riportata nella relazione geologico-tecnica a corredo, redatta dal Dott. Geol. Enrico Parodi, sia l'area in località Mulino sia l'area in località Il Fiorile appartengono alla classe IIB dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici.

AREA località Mulino F.25 mapp. 222, 223, 263, 674, 693

Accessibilità: l'area è separata in due parti dalla Strada Comunale del Mulino ed è quindi accessibile direttamente dalla S.P. 140 Serravalle S.-Albera.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: l'area risulta attualmente con destinazione a parcheggio e si prevede una destinazione TA2 per insediamenti ricettivi ed attività di interesse turistico e per il tempo libero.

Morfologia: l'area si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) ribassata rispetto alla strada provinciale di ca. 1.5÷2 m e delimitata sul lato W da una scarpata dell'ordine di ca. 7 m dal terrazzo delle alluvionale attuali.

Litologia: l'area appartiene al terrazzo di deposizione alluvionale appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Borbera (Figura 1). Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di litotipi grossolani (ghiaie) e litotipi più fini (sabbie e limi) con modesta alterazione superficiale che ha comportato la presenza di un suolo poco evoluto. Sulla base di indagini geognostiche, effettuate nelle aree limitrofe appartenenti al medesimo terrazzo alluvionale, si ritiene che, localmente, il deposito alluvionale grossolano, costituito da ghiaia in matrice di natura limoso-sabbiosa risulta riscontrabile, al disotto di un livello di natura limoso-argillosa con abbondante frazione sabbiosa, entro 1.5 m dal piano campagna; il deposito alluvionale presenta uno spessore comunque modesto dell'ordine di 5÷10 m e risulta impostato su un substrato di natura marnosa.

Idrogeologia: sulla base dell'assetto idrogeologico locale si ritiene possibile individuare l'eventuale presenza di un livello idrico al contatto con il substrato.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata di terrazzo alluvionale, risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta individuata nel P.R.G.C. vigente in classe IIB (Tavola 5 – Carta di sintesi e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo del vigente P.R.G.C.) e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare la profondità del substrato, l'eventuale presenza e relativa profondità del livello idrico e la possibilità di interferenza con la quota imposta fondazione, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle che potranno essere definite sulla base delle indagini geognostiche in sito, ferma restando la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo presente che l'attuale conformazione, ribassata di ca. 1.5÷2 m rispetto al piano delle sedi stradali sulle coerenze N ed E, presenta una pendenza confluyente nella parte centrale in direzione della strada comunale del Mulino verso il T. Borbera
- mantenere una fascia di rispetto dalla scarpata in coerenza al limite W in relazione ai mappali 222-223, da definirsi sulla base del tipo di intervento progettuale.



Fig. 1 – Vista dalla S.P. Serravalle-Albera dell’area in oggetto che risulta ribassata rispetto al piano delle sedi stradali coerenti sui lati N ed E.

AREA località Il Fiorile F. 38 mapp. 14 – 16-294 parte 24 parte 25

Accessibilità: diretta dalla Strada Comunale Castello.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: da “area agricola” ad “area per insediamenti ricettivi ed attività di interesse turistico e per il tempo libero TA3”.

Morfologia: l’area si configura pianeggiante (area di terrazzo alluvionale)

Litologia: l’area appartiene al terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale recente ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Borbera (Figura 2). Localmente, sulla base del rilevamento di campagna, si presume uno spessore molto modesto del deposito alluvionale limoso di al massimo 2 m, al di sotto del quale si può riscontrare il substrato marnoso-arenaceo visibile in affioramento in sponda sinistra Borbera e lungo la parete di taglio della strada comunale Castello. Puntualmente è possibile riscontrare il livello ghiaioso con abbondanti ciottoli dell’ordine decimetrico in matrice limosa, prima del raggiungimento del substrato.

Idrogeologia: considerando l’assetto idrogeologico locale, è possibile individuare un livello idrico in corrispondenza del livello grossolano ed al contatto con il substrato.

Stabilità: l’area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d’idoneità: trovandosi l’area sulla spianata del terrazzo del Fluviale recente, risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l’aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico. L’area risulta individuata nel P.R.G.C. vigente in classe Iib (Tavola 5 – Carta di sintesi e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica a corredo del vigente P.R.G.C.) e pertanto l’urbanizzazione nell’area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88 e con l’adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare la profondità del substrato, l'eventuale presenza e relativa profondità del livello idrico e la possibilità di interferenza con la quota imposta fondazione, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle che potranno essere definite sulla base delle indagini geognostiche in sito, ferma restando la necessità di attuare la regimazione delle acque superficiali in relazione al tipo di intervento previsto.



Fig. 2 – Vista da S dell’area in oggetto appartenente alla spianata pleistocenica sulla sponda sinistra del T. Borbera.”

AREA 87 (Figg. 1-2)

Accessibilità: l'area è direttamente accessibile dalla Strada Provinciale 140 Serravalle-Albera Ligure.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: l'area risulta attualmente con destinazione produttiva e si prevede una destinazione residenziale di nuovo impianto subordinata alla formazione di P.E.C..

Morfologia: l'area si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) e si trova circa alla stessa quota della S.P. . Nell'estratto allegato della Tavola 6 Carta dell'Acclività a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi l'area in oggetto appartiene infatti alla classe 0-10%.

Litologia: l'area appartiene al terrazzo pleistocenico di deposizione alluvionale denominato fluviale recente appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Borbera (estratto Tavola 1 Carta geologico-strutturale a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi). Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di litotipi grossolani (ghiaie) e litotipi più fini (sabbie e limi) con modesta alterazione superficiale che ha comportato la presenza di un suolo poco evoluto. Sulla base di indagini geognostiche, effettuate, a corredo di studi precedenti, in sito e nelle aree limitrofe appartenenti al medesimo terrazzo alluvionale, si ritiene che, localmente, il deposito alluvionale grossolano, costituito da ghiaia in matrice di natura limoso-sabbiosa risulta riscontrabile, al disotto di un livello di natura limoso-argillosa con abbondante frazione sabbiosa, entro 1 m dal piano campagna; il deposito alluvionale presenta uno spessore comunque modesto dell'ordine di 5÷10 m e risulta impostato su un substrato di natura marnosa.

Idrogeologia: sulla base dell'assetto idrogeologico locale si ritiene possibile riscontrare la falda freatica valutabile in media a ca. 5 m dal p.c. con possibilità di escursioni anche dell'ordine di 3 m. L'estratto allegato della Tavola 3 Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi mette in evidenza l'appartenenza al complesso alluvionale mediamente permeabile.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata di terrazzo alluvionale pleistocenico, risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico, come viene evidenziato nell'estratto allegato della Tavola 2 Carta geomorfologica e dei dissesti a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della Circ. 7/LAP dal Dott. Geol. Enrico Parodi. L'area risulta individuata nel P.R.G.C. vigente in classe I (Tavola 5 – Carta di sintesi e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo del vigente P.R.G.C. redatta ai sensi della Circ. 7/LAP dal Dott. Geol. Enrico Parodi) e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologico-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 anche basate su scavi meccanici al fine di determinare la puntuale quota della falda freatica e la possibilità di interferenza con la quota imposta fondazione, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area non si consigliano particolari modalità esecutive, considerando la buona portanza dei terreni. L'estratto allegato della Tavola 4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi mette in evidenza l'appartenenza a terreni con buone caratteristiche geotecniche.

Prescrizioni particolari potranno essere eventualmente definite sulla base delle indagini geognostiche in sito, ferma restando la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali,

- eventuale predisposizione di drenaggi o altro nel caso di interferenza della quota imposta progettuale con la falda freatica .



Fig. 1 – Vista da S dalla S.P. dell'area 87.



Fig. 2 – Vista da S dalla S.P. dell'area 87.

AREA 20 bis (Fig. 3)

Accessibilità: diretta dalla Strada Provinciale per la Val Borbera.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: area residenziale.

Morfologia: : l'area si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) e si trova circa a - 0.3 m rispetto alla della S.P. In riferimento all'estratto allegato della Tavola 6 Carta dell'acclività a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi l'area risulta appartenere alla classe di pendenza 11-25%. L'indagine di dettaglio, come si può verificare dalla foto allegata (Figura 3) mette in evidenza una classe di pendenza 0-10%.

Litologia: l'area appartiene al terrazzo pleistocenico di deposizione alluvionale denominato fluviale recente appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Borbera (estratto Tavola 1 Carta geologico-strutturale a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi). Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di litotipi grossolani (ghiaie) e litotipi più fini (sabbie e limi) con modesta alterazione superficiale che ha comportato la presenza di un suolo poco evoluto. Sulla base di indagini geognostiche, effettuate, a corredo di studi precedenti, in aree limitrofe appartenenti al medesimo terrazzo alluvionale, si ritiene che, localmente, il deposito alluvionale grossolano, costituito da ghiaia in matrice di natura limoso-sabbiosa risulti riscontrabile, al disotto di un livello di natura limoso-argillosa con abbondante frazione sabbiosa, entro 1.5 m dal piano campagna; il deposito alluvionale presenta uno spessore comunque modesto dell'ordine massimo di 5 m e risulta impostato su un substrato di natura marnosa.

Idrogeologia: considerando l'assetto idrogeologico locale, è possibile individuare un livello idrico in corrispondenza del livello grossolano a ca. 2 m dal p.c. con possibilità di escursione anche di ordine metrico. L'estratto allegato della Tavola 3 a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi mette in evidenza l'appartenenza al complesso alluvionale mediamente permeabile.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo del Fluviale recente, risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico come viene evidenziato nell'estratto allegato della Tavola 2 Carta geomorfologica e dei dissesti a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della Circ. 7/LAP dal Dott. Geol. Enrico Parodi. L'area risulta individuata nel P.R.G.C. vigente in classe IIb (Tavola 5 – Carta di sintesi e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo del vigente P.R.G.C.) e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88 e con l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologico-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 anche basate su scavi meccanici al fine di determinare la puntuale quota della falda freatica e la possibilità di interferenza con la quota imposta fondazione, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area non si consigliano particolari modalità esecutive, considerando la buona portanza dei terreni. L'estratto allegato della Tavola 4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni a corredo del P.R.G.C. vigente redatta ai sensi della 7/LAP dal dott. Geol. Enrico Parodi mette in evidenza l'appartenza a terreni con buone caratteristiche geotecniche.

Prescrizioni particolari potranno essere eventualmente definite sulla base delle indagini geognostiche in sito, ferma restando la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali,
- struttura fondazione compatibile con la spinta idrostatica della falda

- eventuale predisposizione di drenaggi o altro nel caso di interferenza della quota imposta progettuale con la falda freatica .



Fig. 3 – Vista da SE dalla S.P. dell'area 20 bis.

12.1. SCHEDA n. 1

-Aree: all.a2-n.100, all.a3.1-B3, all.a2-n.90, all.a3.2-B3, all.3.3-B3, all.a2-n.92, all.b4-D2.4bis, all.a2-n.93, all.a2-n.95.

-USO ATTUALE

Attività agricole in parte abbandonate (seminativo, prato stabile, foraggiere).

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Le aree sono ubicate nella fascia centrale del terrazzamento del Fluviale Recente ad una distanza di sicurezza della scarpata di raccordo con le spianate degli alvei attivi del T. Borbera e del T. Cravaglia.

Le aree non sono esondabili e non sono interessate da dissesti legati alla dinamica torrentizia.

-CLASSE DI IDONEITA'

Le aree sono comprese nella Classe I

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutele indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la presenza di falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; prove in sito eseguite in vari punti della porzione di territorio in Classe I e, pertanto, nello stesso contesto geomorfologico evidenziano la presenza di depositi superficiali dell'ordine di 6-8 m con livelli ciottoloso ghiaiosi; elevata la capacità portante di questi livelli. Il substrato terziario è costituito da una formazione rigida in cui si sono evidenziati valori di V_s maggiori di 800 m/s (indagine sismica P.E.C.O., luglio 2006, punto 10.6). Si dovrà ricavare V_{s30} con metodologie analoghe a quelle utilizzate nell'ambito del terrazzamento del Fluviale Recente, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato e della profondità del piano di posa delle fondazioni.

-PRESCRIZIONI

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni;

12.2. SCHEDA n. 2

-Aree: all.c1.4 (ovest concentrico), all.c1.9, all.a2-n.91, all.a3.4 (concentrico), all.a2-n.98, all.a3.4 (Persi), all.a2-n.99, all.a2-n.101, all.3.3-B3 (Persi), all.a2-n.94.

-USO ATTUALE

Attività agricole in parte abbandonate (seminativo, prato stabile, foraggiere).

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Le aree sono ubicate nella fascia centrale del terrazzamento del Fluviale Recente ad una distanza di sicurezza dalla scarpata di raccordo con le spianate degli alvei attivi del T. Borbera e del T. Cravaglia.

Le aree non sono esondabili e non sono interessate da dissesti legati alla dinamica torrentizia.

-CLASSE DI IDONEITA'

Le aree sopra indicate sono comprese nella Classe Ib. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate con adeguati accorgimenti tecnici.

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutte le indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la presenza di falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; prove in sito eseguite in vari punti della porzione di territorio in Classe Ib e, pertanto, nello stesso contesto geomorfologico evidenziano la presenza di depositi superficiali dell'ordine di 6-7 m con livelli ciottoloso ghiaiosi; molto di elevata capacità portante di questi livelli. Il substrato terziario è costituito da una formazione rigida in cui si sono evidenziati valori di Vs maggiori di 800 m/s (indagine sismica P.E.C.O., luglio 2006, punto 10.6). Si dovrà ricavare Vs30 con metodologie analoghe a quelle utilizzate nell'ambito del terrazzamento del Fluviale Recente, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato e della profondità del piano di posa delle fondazioni.

-PRESCRIZIONI

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni;

12.3. SCHEDA n. 3

-Aree: all.3.3-B3, all.a2-n.89, all.a2-n.88bis, all.c1.4 (concentrico), all.a2-n.75, all.a2-n.9, all.a2-n.57.

-USO ATTUALE

Attività agricole in parte abbandonate (seminativo, prato stabile, foraggere).

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Le aree sono ubicate nella fascia centrale del terrazzamento del Fluviale Recente ad una distanza relativamente inferiore, rispetto alle aree delle schede n. 2 e n. 3, dalla scarpata di raccordo con le spianate degli alvei attivi del T. Borbera e del T. Cravaglia.

Le aree non sono esondabili e non sono interessate da dissesti legati alla dinamica torrentizia.

-CLASSE DI IDONEITA'

Le aree sopra indicate sono comprese nella Classe Ib. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate con adeguati accorgimenti tecnici.

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutte le indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la presenza di falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; prove in sito eseguite in vari punti della porzione di territorio in Classe Ib e, pertanto, nello stesso

contesto geomorfologico evidenziano la presenza di depositi superficiali dell'ordine di 6-8 m con livelli ciottoloso ghiaiosi in profondità a contatto con il basamento marnoso; molto di elevata capacità dei livelli ghiaiosi. Il substrato terziario è costituito da una formazione rigida in cui si sono evidenziati valori di Vs maggiori di 800 m/s (indagine sismica P.E.C.O., luglio 2006, punto 10.6). Si dovrà ricavare Vs30 con metodologie analoghe a quelle utilizzate nell'ambito del terrazzamento del Fluviale Recente, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato e della profondità del piano di posa delle fondazioni.

-PRESCRIZIONI

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni; mantenere una distanza di non inferiore a 10 m dal ciglio delle scarpate, non escludendo un aumento di tale distanza a seguito di verifiche puntuali di stabilità in cui si tenga conto anche dell'amplificazione topografica.

12.4. SCHEDA n. 4

-Aree: all.a2-n.97, all.a2-n.68, all.a2-n.96.

-USO ATTUALE

Attività agricole in parte abbandonate (seminativo, prato stabile, foraggiere).

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

Le aree sono ubicate nella fascia centrale del terrazzamento del Fluviale Recente ad una distanza di sicurezza della scarpata di raccordo con le spianate degli alvei attivi del T. Borbera e del T. Cravaglia.

Le aree non sono esondabili e non sono interessate da dissesti legati alla dinamica torrentizia.

-CLASSE DI IDONEITA'

Le aree sono comprese nella Classe IIa.

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutte le indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la soggiacenza della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; prove in sito eseguite in vari punti della stessa porzione di territorio e, pertanto, nello stesso contesto geomorfologico evidenziano la presenza di depositi superficiali dell'ordine di 6-8 m con livelli ciottoloso ghiaiosi sotto falda; buona la capacità portante di questi livelli. Il substrato terziario è costituito da una formazione rigida in cui si sono evidenziati valori di Vs maggiori di 800 m/s (indagine sismica P.E.C.O., luglio 2006, punto 10.6). Si dovrà ricavare Vs30 con metodologie analoghe a quelle utilizzate nell'ambito del terrazzamento del Fluviale Recente, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato e della profondità del piano di posa delle fondazioni.

-PRESCRIZIONI

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni; per la realizzazione di locali interrati si eseguano scrupolose verifiche sull'oscillazione del livello di falda e si prevedano opportuni sistemi di drenaggio.

12.5. SCHEDA n. 5

-Aree: all.b2-D2.3

-USO ATTUALE: attività agricole in parte abbandonate (seminativo, prato stabile, foraggere).

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

L'area è ubicata a Ovest del concentrico, in una fascia pianeggiante corrispondente a un terrazzamento fluviale a quota sopraelevata rispetto alla spianata alluvionale attuale, ad una distanza di sicurezza dalla scarpata di raccordo con l'alveo attivo del T. Borbera.

L'area non è esondabile e non è interessata da dissesti legati alla dinamica torrentizia.

-CLASSE DI IDONEITA':

L'area sopra indicata è compresa nella Classe IIb. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate con adeguati accorgimenti tecnici.

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutte le indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la presenza di falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; prove in sito eseguite in vari punti della porzione di territorio in Classe II e, pertanto, nello stesso contesto geomorfologico evidenziano la presenza di depositi superficiali dell'ordine di 2-4 m con livelli ciottoloso ghiaiosi; molto di elevata capacità portante in presenza di questi livelli. Il substrato terziario è costituito da una formazione rigida assimilabile a quella descritta nella schede precedenti. Sono stati evidenziati valori di V_s maggiori di 800 m/s (indagine sismica P.E.C.O., luglio 2006, punto 10.6). Si dovrà ricavare V_{s30} con metodologie analoghe a quelle illustrate al punto 10.6, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato e della profondità del piano di posa delle fondazioni.

-PRESCRIZIONI

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni. Mantenere una distanza di sicurezza dalla base della scarpata di raccordo con il terrazzo fluviale a quota superiore.

12.6. SCHEDA n. 6

-Aree: all.b3-D2.1

-USO ATTUALE:attività agricole in parte abbandonate (seminativo, prato stabile, foraggere).

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

L'area è ubicata a Ovest del concentrico, in una spianata corrispondente a un terrazzamento fluviale più recente rispetto a quello sopra descritto, ad una distanza di sicurezza dal versante a NW e dalle sponde del T. Borbera e del T. Cravaglia.

L'area non è esondabile e non è interessata da dissesti legati alla dinamica torrentizia.

-CLASSE DI IDONEITÀ:

L'area sopra indicata è compresa nella Classe IIb. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate con adeguati accorgimenti tecnici.

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutte le indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la soggiacenza della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; prove in sito e scavi eseguiti nella zona evidenziano la presenza di depositi superficiali dell'ordine di 6-8 m limoso argilloso e sabbiosi con livelli ciottoloso ghiaiosi. Il substrato terziario è costituito da una formazione rigida assimilabile a quella descritta nella schede precedenti. Sono stati evidenziati valori di Vs maggiori di 800 m/s (indagine sismica P.E.C.O., luglio 2006, punto 10.6). Si dovrà ricavare Vs30 con metodologie analoghe a quelle utilizzate nell'ambito del terrazzamento del Fluviale Recente, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato e della profondità del piano di posa delle fondazioni.

-PRESCRIZIONI

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni. E' da escludere la possibilità di realizzare locali interrati o parzialmente interrati.

13. OSSERVAZIONI SULLE ALTRE AREE OGGETTO DI VARIANTE PARZIALE

13.1 Aree eliminate

Le aree eliminate non sono state riportate nella cartografia tematica. Le uniche prescrizioni sono relative alla loro utilizzo originale di natura in prevalenza agricola. Le lavorazioni dovranno essere compatibili con l'equilibrio locale evitando erosioni superficiali, ristagni e infiltrazioni.

13.2 Aree con perimetrazione modificata a parità di superficie o con leggero incremento

Per queste aree si possono escludere nuovi elementi penalizzati che determinino la loro attribuzione, anche parziale a Classi di Idoneità diverse da quelle attuali.

13.1 Aree destinate a standard urbanistici "C" e "V"

Per l'area "C", all. c1.9 si rimanda alla scheda N. 1 in quanto l'area è compresa nella stessa classe di idoneità (Classe I).

Le aree “V” all.c1.7 e all.c1.8, sono comprese nella perimetrazione della Classe IIIa. La prima per la presenza del ciglio della scarpata del terrazzo fluviale, la seconda perchè in area esondabile. Si ritiene compatibile il loro inserimento in Variante non essendo in esse prevista alcuna edificazione.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 1)

Area n. 57

Destinazione prevista: residenziale

L'area suddetta è ubicata presso il capoluogo, lungo la strada provinciale della Val Borbera; essa è caratterizzata da un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso Ovest, introno a quota 295 m slm. E' localizzata al ciglio del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, lungo la fascia settentrionale.

La larghezza del terrazzo aumenta leggermente procedendo verso Est, mentre la delimitazione dai livelli inferiori si mantiene molto marcata con scarpate aventi un'altezza di parecchi metri.

Localmente lungo le zone di raccordo sono stati rilevati alcuni dissesti superficiali legati prevalentemente all'azione erosiva alla base della scarpata.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario, costituito dalle marne argillose della Formazione di Variano. Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti.

Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologico-tecniche del terreno, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

Lungo il lato 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.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la "Categoria E" – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*", caratterizzati da valori di Vs30 simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con Vs30 > 800 m/s.

La risposta sismica locale è in questo caso fortemente condizionata dalle presenza del ciglio delle scarpate del terrazzo alluvionale; nel calcolo dell'azione sismica è necessario pertanto includere un coefficiente di amplificazione ST = 1.2.

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

occasione di situazioni meteo - climatiche molto sfavorevoli. Le acque di gronda e di scarico dei fabbricati dovranno essere adeguatamente raccolte ed allontanate evitando condotte disperdenti nel terreno o lungo le scarpate.

Si consiglia di eseguire un adeguato consolidamento antiersivo della stessa, preferibilmente con tecniche naturalistiche.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 2)

Aree n. 102, 103, 105

Destinazione prevista: residenziale

Le aree suddette sono ubicate nel settore Nord-orientale del concentrico di Borghetto Borbera; esse sono caratterizzate da un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso S.W., introno a quota 300 m slm. Esse sono localizzate nel tratto centro-orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, lungo la fascia centrale.

La larghezza del terrazzo aumenta leggermente procedendo verso Est, mentre la delimitazione dai livelli inferiori si mantiene molto marcata con scarpate aventi un'altezza di parecchi metri.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero. Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti.

Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologico-tecniche del terreno, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la "Categoria E" – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*", caratterizzati da valori di Vs30 simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con Vs30 > 800 m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 3)

Area n. 104

Destinazione prevista: residenziale

L'area suddetta è ubicata in prossimità del concentrico di Persi; essa è caratterizzata da un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso S.W., ed è posta altimetricamente alla quota di 315 m circa slm.

È localizzata nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero. Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti.

Si tratta pertanto di depositi molto eterogenei e piuttosto soffici interessati da una falda acquifera superficiale, specie nei periodi particolarmente piovosi.

Si ritiene opportuno evitare la realizzazione di piani interrati e di valutare caso per caso, ai sensi del D.M. 14/01/08, le caratteristiche geologico-tecniche del terreno attraverso la realizzazione di idonee prove in sito o sondaggi, al fine di definire la quota ottimale di imposta delle fondazioni, la tipologia ed il dimensionamento, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la "Categoria E" – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*", caratterizzati da valori di Vs_{30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $Vs_{30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 4)

Area n. 71

Destinazione prevista: residenziale

L'area suddetta è ubicata nel settore settentrionale del concentrico di F.ne Persi, in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della L.R. n° 45 del 09/08/89.

Sotto il profilo morfologico l'area in esame presenta un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso S.O. ed è localizzata nella parte Nord-orientale del terrazzamento del Fluviale Recente, in prossimità del passaggio ai rilievi collinari che separano la valle del T. Cravaglia da quella del T. Dorborra.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne della Formazione di Monastero. Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 8 m

e risulta costituito prevalentemente da livelli argilloso-limosi poco consistenti con locali intercalazioni argilloso-ghiaiose debolmente addensate.

Si tratta pertanto di depositi molto eterogenei e piuttosto soffici interessati da una falda acquifera superficiale, specie nei periodi particolarmente piovosi.

Si ritiene opportuno evitare la realizzazione di piani interrati e di valutare caso per caso, ai sensi del D.M. 14/01/08, le caratteristiche geologico-tecniche del terreno attraverso la realizzazione di idonee prove in sito o sondaggi, al fine di definire la quota ottimale di imposta delle fondazioni, la tipologia ed il dimensionamento, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la “*Categoria E*” – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*”, caratterizzati da valori di Vs_{30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $Vs_{30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 5)

Area n. 46

Destinazione prevista: residenziale

L'area n. 46 è localizzata nel settore meridionale del territorio comunale di Borghetto Borbera, in F.ne Castel Ratti lungo la strada per Grondona.

Tale area risulta geologicamente caratterizzata da una spessa coltre di copertura costituita da depositi di origine continentale prevalentemente argilloso-ghiaiosi del Fluviale Recente, che sormontano il substrato compatto, rappresentato da marne grigiastre appartenenti alla Formazione di Monastero.

Sotto il profilo morfologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla stretta fascia subpianeggiante che si sviluppa nel settore orografico sinistro del T. Borbera, a ridosso di una marcata incisione nel terrazzamento, grosso modo trasversale alla valle principale; tale incisione, disposta secondo la direzione N.-S, è attraversata dal rio, affluente di sinistra del T. Borbera, che proviene dall'ampio versante compreso tra C.ta Muta e il rilievo di Mad.na della Mercede (441 m slm).

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologico-tecniche del terreno, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la “*Categoria E*” – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*”, caratterizzati da valori di Vs_{30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $Vs_{30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle

acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 6)

Nuova individuazione di standard urbanistici a verde pubblico e parcheggio pubblico

L'area suddetta è ubicata in prossimità del concentrico di Persi, in fregio al Cimitero; essa è caratterizzata da un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso S.W., ed è posta altimetricamente alla quota di 315 m circa slm.

E' localizzate nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 7)

Nuova individuazione di standard urbanistici a parcheggio e verde pubblico

L'area suddetta è ubicata di fronte al Cimitero tra il capoluogo e F.ne Torre Ratti; essa è caratterizzata da un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso S.W., alla quota di 302 m slm E' localizzata nel tratto occidentale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nella fascia meridionale.

La larghezza del terrazzo in questo tratto è di circa 600-700 m e la delimitazione dai livelli inferiori si riduce leggermente ma rimane sempre piuttosto marcata, con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno,

specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Variante Parziale n. 10 - Scheda 8)

Riconoscimento di nuovo tratto di viabilità interna all'area produttiva esistente D2.3

L'area suddetta è ubicata nel settore occidentale del territorio comunale, poco a monte della strada provinciale della Val Borbera, in destra orografica del T. Borbera.

Sotto il profilo morfologico è caratterizzata dal tratto centrale del terrazzamento intermedio, attribuito in letteratura agli episodi alluvionali post glaciali; si tratta di un'ampia fascia compresa tra la piana di fondovalle del corso d'acqua e il terrazzo morfologico del Fluviale Recente, dove sorge il concentrico del capoluogo. Risulta delimitata da nette scarpate, aventi ordinata di alcuni metri.

Geologicamente è rappresentata da un substrato costituito da marne grigie omogenee, compatte, con intercalazioni di strati arenacei, attribuite in letteratura alla Formazione delle Marne di Cessole, sormontate, da una spessa coltre continentale di copertura prevalentemente argilloso-ghiaiosa. Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di qualche metro.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

SCHEDE MONOGRAFICHE AREE IN VARIANTE PARZIALE N. 12

Le aree interessate dalla Variante Parziale al Piano Regolatore Comunale vengono di seguito analizzate sotto il profilo geologico-tecnico, al fine di fornire alcune considerazioni sulla edificabilità dei siti, proponendo eventuali prescrizioni tendenti a rendere compatibili i futuri interventi.

Le valutazioni sono elencate in ordine di numerico facendo riferimento alla numerazione utilizzata dal tecnico urbanista estensore del piano.

5.1 Scheda a1.1)

Completamento di area B3

Destinazione prevista: residenziale

L'area di cui alla scheda a1.1) è localizzata poco a monte del concentrico di Persi, in loc. Forneto, in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della L.R. n° 45 del 09/08/89.

Essa risulta geologicamente caratterizzata da una spessa coltre di depositi di origine continentale costituiti da alluvioni prevalentemente argilloso-sabbiose del Fluviale Medio, che sormontano il substrato compatto, rappresentato dalle marne grigiastre appartenenti alla Formazione di Monastero.

Sulla base di osservazioni geomorfologiche di superficie si ritiene che lo spessore dei depositi continentali di copertura sia piuttosto elevato.

Sotto il profilo morfologico si tratta di un'area caratterizzata da un andamento debolmente acclive, con esposizione verso SW, posta in prossimità del passaggio tra il livello del Fluviale Medio e del sottostante Fluviale Recente.

Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

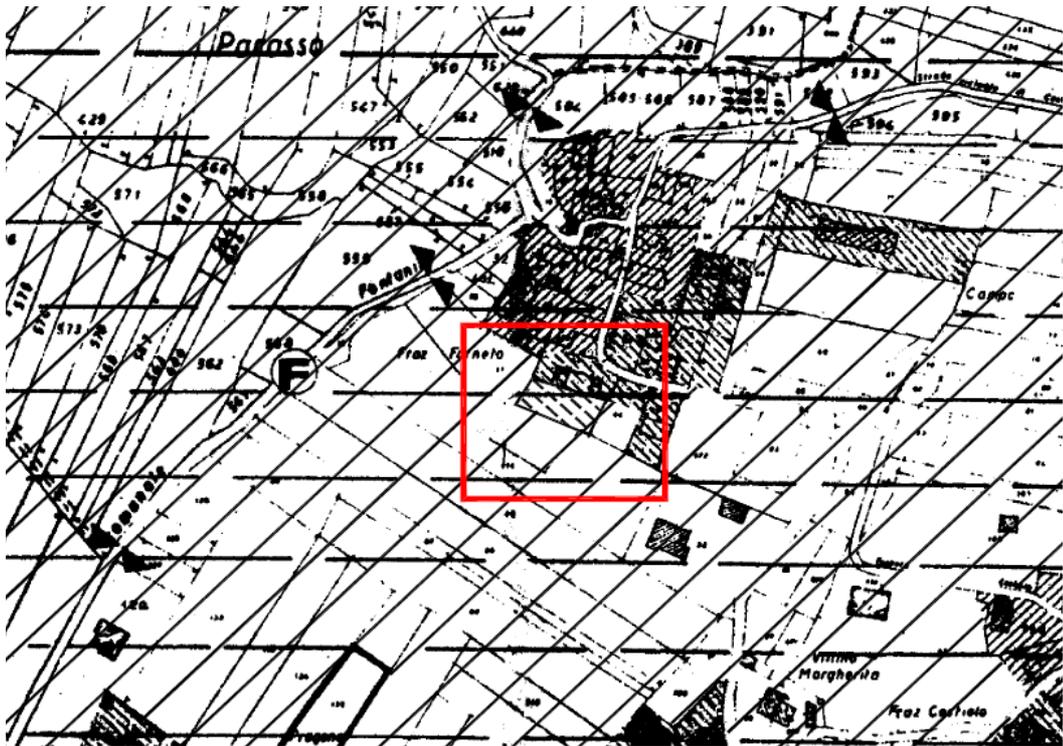
In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 3; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la **“Categoria E”** – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*, caratterizzati da valori di V_{s30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $V_{s30} > 800$ m/s.

La risposta sismica locale è in questo caso fortemente condizionata dalle presenza del ciglio delle scarpate del terrazzo alluvionale; nel calcolo dell'azione sismica è necessario pertanto includere un coefficiente di amplificazione $ST = 1.2$.

La regimazione e il controllo delle acque superficiali dovrà essere eseguita con cura, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche molto sfavorevoli. Le acque di gronda e di scarico dei fabbricati dovranno essere adeguatamente raccolte ed allontanate evitando condotte disperdenti nel terreno o lungo le scarpate.

Disegno fuori scala.



5.2 Scheda a1.2)

Completamento di area B3

Destinazione prevista: residenziale

L'area suddetta è ubicata tra la F.ne di Torre Ratti e il concentrico di Persi; essa è caratterizzata da un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso S.W., ed è posta altimetricamente alla quota di 315 m circa slm.

E' localizzata nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero. Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

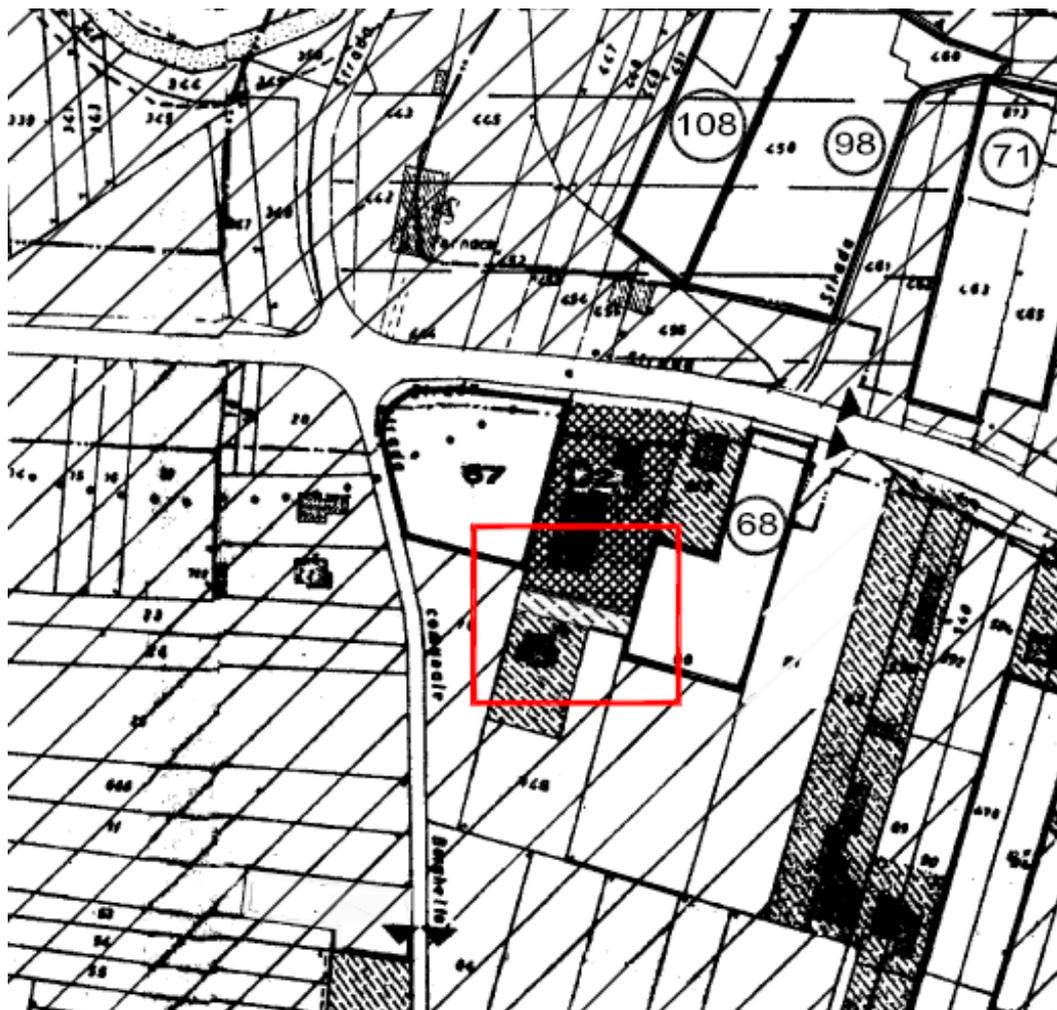
Si ritiene opportuno evitare la realizzazione di piani interrati e di valutare, nel rispetto del D.M. 14/01/2008, attentamente le caratteristiche geologicotecniche del terreno, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto

possibile attribuire al suolo la “*Categoria E*” – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*”, caratterizzati da valori di V_{s30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $V_{s30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala.



5.3 Scheda a1.3)

Area n. 106 – Strada del Ramo: *previsione eliminata*

5.4 Scheda a1.4)

Area n. 107

Destinazione prevista: residenziale

L'area di nuovo impianto n. 107, si trova in F.ne Torre Ratti, tra gli abitati di Borghetto e Persi; essa è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso S.W., alla quota di 310 m slm E' localizzata nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nella fascia centrale. La larghezza del terrazzo in questo tratto è di circa 600- 700 m e la delimitazione dai livelli inferiori si riduce leggermente ma rimane sempre

piuttosto marcata, con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero.

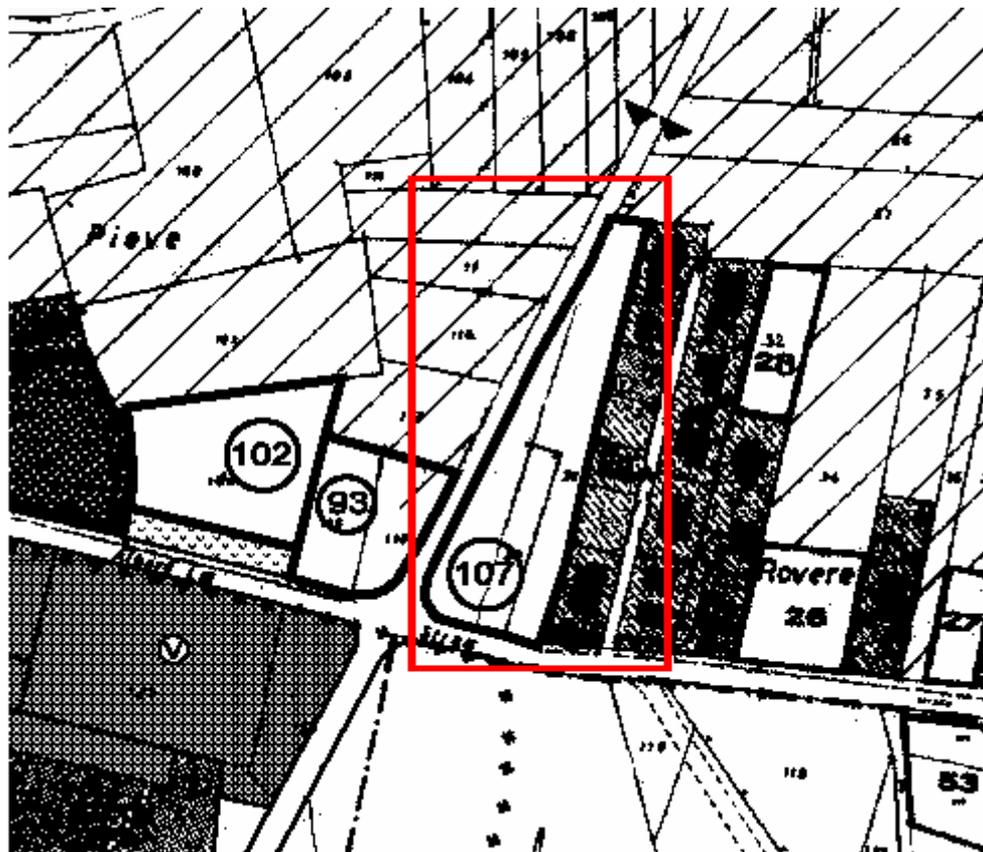
Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argillosolimosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

In sede di progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, dovranno essere valutate le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno attraverso la realizzazione di idonee prove in sito o sondaggi, al fine di definire la quota ottimale di imposta delle fondazioni, la tipologia ed il dimensionamento, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la *“Categoria E” – Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*, caratterizzati da valori di V_{s30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $V_{s30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo – climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala.



5.5 Scheda a1.5)

Area n. 108

Destinazione prevista: residenziale

Tale area, è localizzata nel settore centro - orientale del concentrico del capoluogo, poco a monte della Strada Provinciale n. 140 della Val Borbera, alla quota di 315 m slm.

La zona in esame, è caratterizzata dalla vasta fascia sub-pianeggiante, terrazzata, che si sviluppa tra il corso del T. Borbera (a Sud) ed il T. Travaglia (a Nord). Si tratta di un lembo di terrazzo morfologico, allungato secondo la direzione Est - Ovest, compreso tra la netta scarpata, dell'ordine di 15 m circa d'altezza, che segna il passaggio alla piana di fondovalle del T. Travaglia (affluente di destra del T. Borbera), e la Strada Provinciale 140 della Val Borbera.

Sotto il profilo geologico, rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dai depositi inferiori dalla sequenza terziaria, costituiti dalla Formazione di Monastero.

La giacitura della stratificazione rilevata in alcuni affioramenti lungo la scarpata del terrazzo morfologico presenta un assetto monoclinale con direzione intorno a 10°, inclinazione da 6 a 10° circa, immersione Est. I banchi e gli strati risultano interessati da un principale sistema di fratturazione avente giacitura intorno a 110°/55° Ovest.

Le sequenze terziarie costituenti il substrato geologico risultano sormontate da una spessa coltre di depositi di origine continentale, costituita da alluvioni di età pleisto-olocenica, del Fluviale Recente.

Lo strato continentale di copertura, presenta uno spessore di circa 6-7 m e risulta costituito prevalentemente da argille, sabbie e localmente ghiaie in abbondante matrice argillosa. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologico-tecniche del terreno, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

Dovranno essere eseguite verifiche di stabilità del pendio, ai sensi del D-M 14/01/2008, che tengano conto dei sovraccarichi indotti dalle costruzioni.

Dal ciglio superiore della scarpata dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di almeno 10 m, salvo eventuali incrementi dovute alle verifiche di stabilità.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 3; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la "**Categoria E**" – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*", caratterizzati da valori di Vs30 simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con Vs30 > 800 m/s.

Al fine di evitare scivolamenti del terrapieno, con conseguenti arretramenti della superficie topografica, si dovrà controllare accuratamente l'erosione lungo la scarpata e realizzare un fosso di guardia in prossimità del ciglio del terrazzo, per evitare dannose dispersioni di acque superficiali o di ruscellamento; anche eventuali scarichi dovranno essere accompagnati lungo la linea di deflusso naturale senza dispersioni lungo la scarpata.

Prima di procedere alla realizzazione dei piani di calpestio dei fabbricati, a scavi aperti, dovrà essere eseguita un'adeguata preparazione del fondo, con la posa di

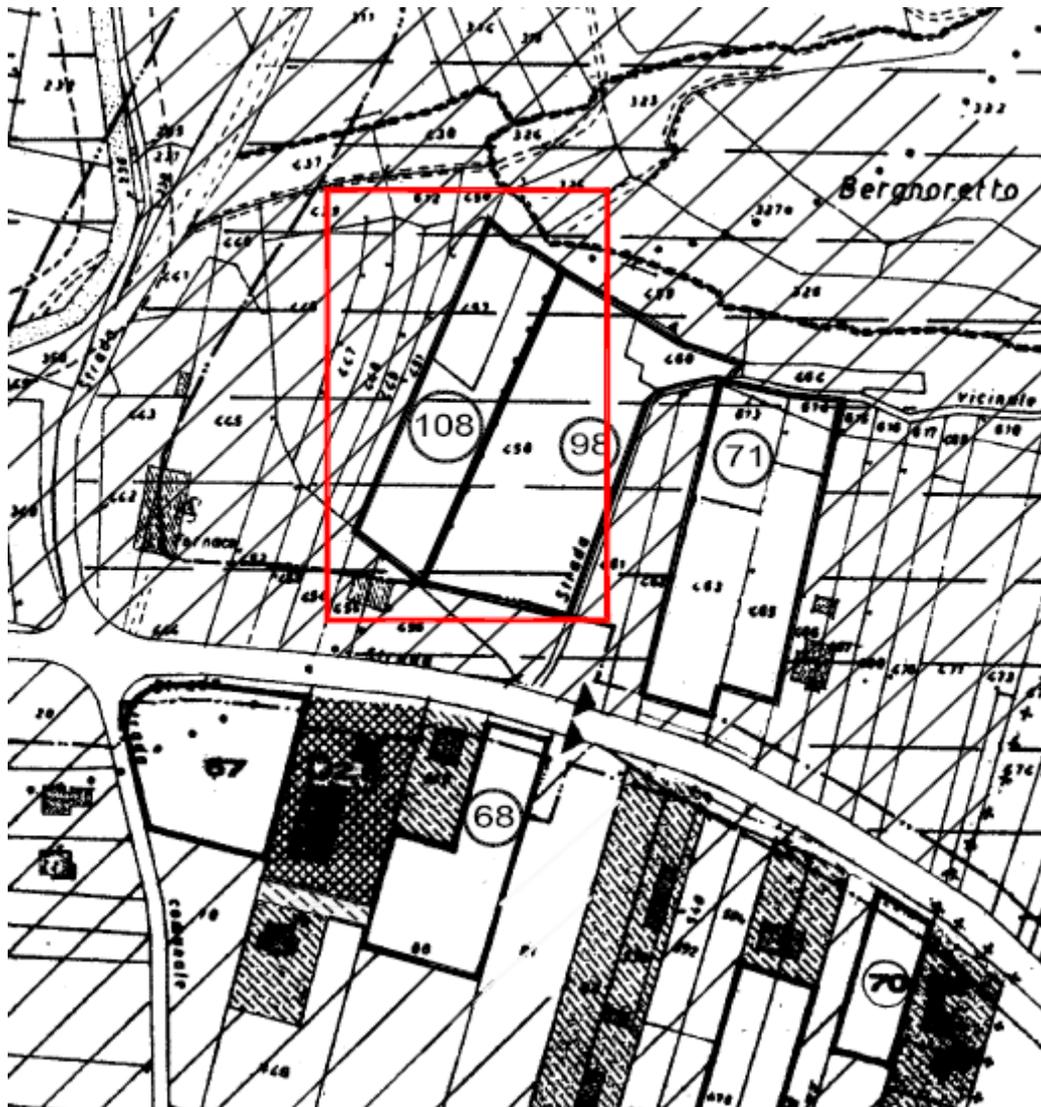
una corretta rete di drenaggio, in grado di evitare accuratamente zone di ristagno o condizioni di saturazione in acqua del terreno.

La sistemazione di eventuali riporti dovrà essere eseguita con cura, previa una adeguata preparazione del fondo, che tenga conto dello smaltimento delle acque sub-superficiali.

Al termine dei lavori dovrà essere eseguita una corretta sistemazione idraulica dell'area con particolare attenzione alle acque meteoriche e di ruscellamento provenienti da monte.

Anche le acque di gronda e di scarico dei fabbricati dovranno essere raccolte ed allontanate evitando pozzi o condotte disperdenti nel terreno.

Disegno fuori scala.



5.6 Scheda a1.8)

Ampliamento area n. 93

Destinazione prevista: residenziale

L'area interessata da ampliamento identificata con il n. 93, si trova in F.ne Torre Ratti, tra gli abitati di Borghetto e Persi; essa è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso S.W., alla quota di 310 m slm E' localizzata nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nella fascia centrale. La larghezza del terrazzo in questo tratto è di circa 600- 700 m e la delimitazione dai livelli inferiori si riduce leggermente ma rimane sempre piuttosto marcata, con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero.

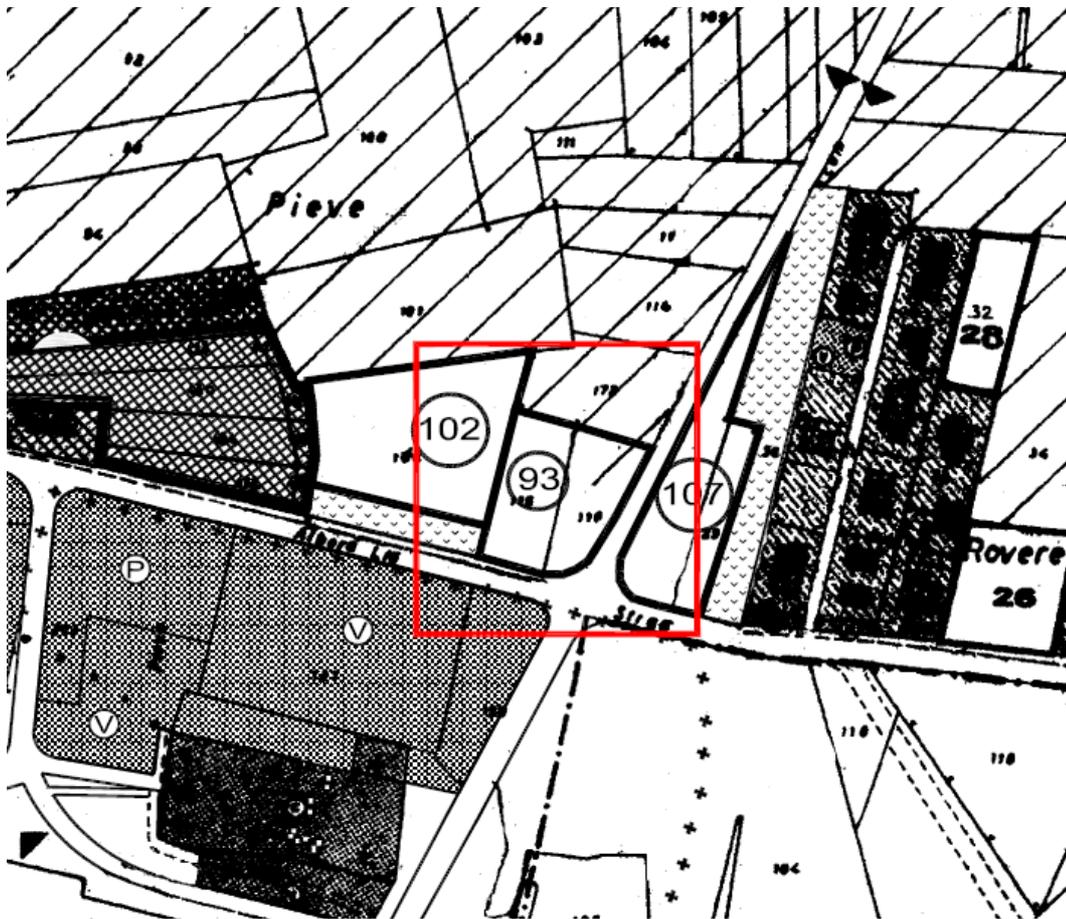
Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argillosolimosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

In sede di progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, dovranno essere valutate le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno attraverso la realizzazione di idonee prove in sito o sondaggi, al fine di definire la quota ottimale di imposta delle fondazioni, la tipologia ed il dimensionamento, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la "**Categoria E**" – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*", caratterizzati da valori di Vs30 simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con Vs30 > 800 m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo – climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala.



5.7 Scheda a6 – a7 – b1)

Area n. D2 7

Destinazione prevista: produttiva

L'area produttiva D2 - 7, è posta nel settore orientale del concentrico del capoluogo; essa è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso S.W., alla quota di 310 m slm E' localizzata nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nella fascia centrale. La larghezza del terrazzo in questo tratto è di circa 600- 700 m e la delimitazione dai livelli inferiori si riduce leggermente ma rimane sempre piuttosto marcata, con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argillosolimosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

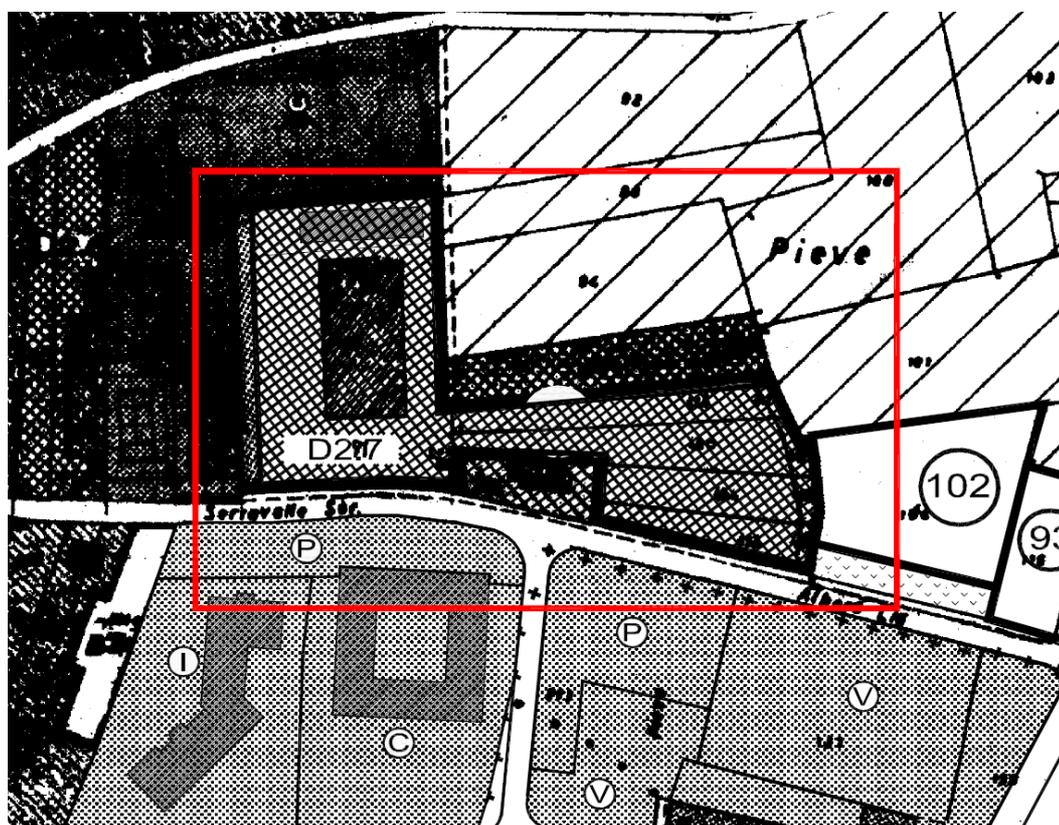
In sede di progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, dovranno essere valutate

le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno attraverso la realizzazione di idonee prove in sito o sondaggi, al fine di definire la quota ottimale di imposta delle fondazioni, la tipologia ed il dimensionamento, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la “**Categoria E**” – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*”, caratterizzati da valori di V_{s30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $V_{s30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo – climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala.



5.8 Scheda b3)

Modifica area n. D2-4

Destinazione prevista: produttiva

L'area produttiva D2 - 4, è posta nel settore orientale del concentrico del capoluogo; essa è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso S.W., alla quota di 310 m slm E' localizzata nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nella fascia centrale. La larghezza del terrazzo in questo tratto è di circa 600- 700 m e la delimitazione dai livelli inferiori si riduce leggermente ma rimane sempre piuttosto marcata, con scarpate

di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero.

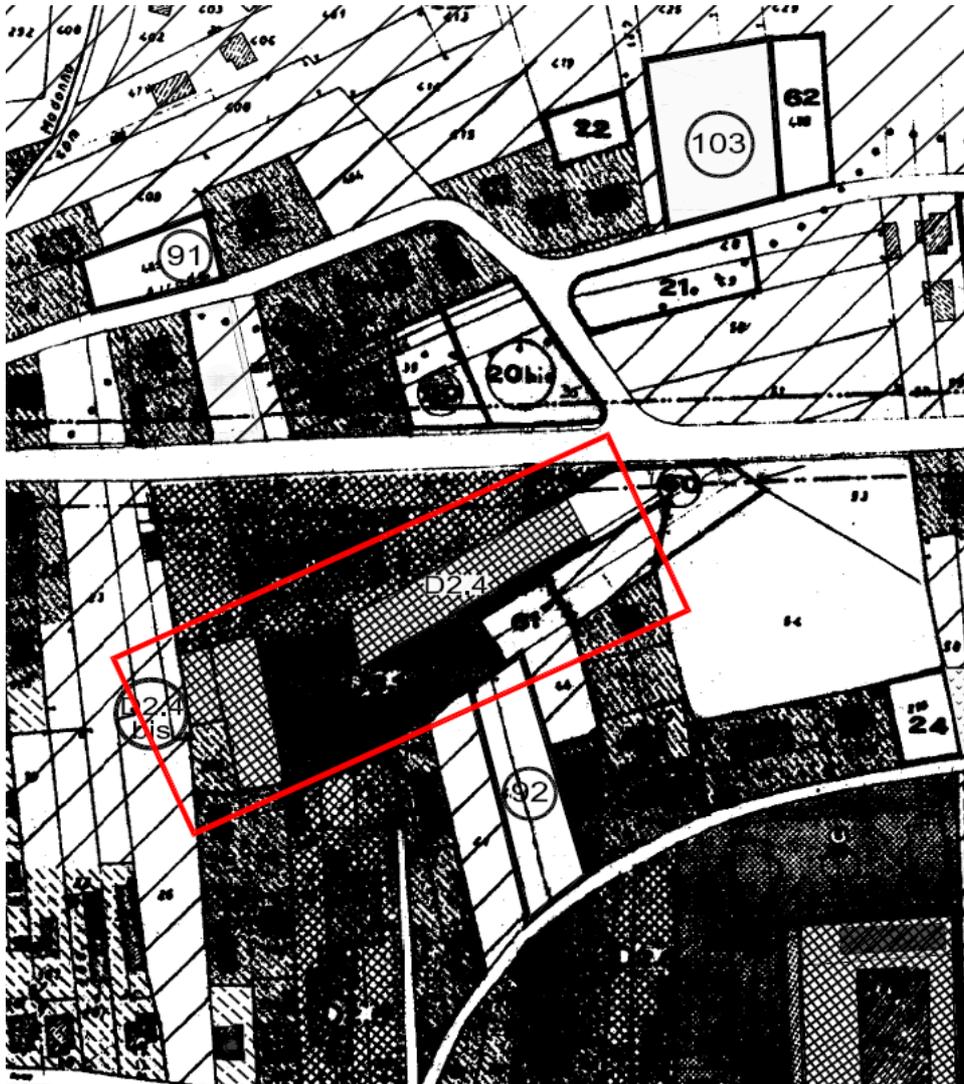
Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argillosolimosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

In sede di progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, dovranno essere valutate le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno attraverso la realizzazione di idonee prove in sito o sondaggi, al fine di definire la quota ottimale di imposta delle fondazioni, la tipologia ed il dimensionamento, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 5; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la **“Categoria E”** – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*, caratterizzati da valori di Vs_{30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $Vs_{30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo – climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala.



5.9 Scheda c1)

Nuova individuazione area per standard urbanistici

Loc. Cimitero del capoluogo

L'area suddetta è ubicata di fronte al Cimitero tra il capoluogo e F.ne Torre Ratti; essa è caratterizzata da un andamento subpianeggiante, debolmente degradante verso S.W., alla quota di 302 m slm E' localizzata nel tratto occidentale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nella fascia meridionale.

La larghezza del terrazzo in questo tratto è di circa 600-700 m e la delimitazione dai livelli inferiori si riduce leggermente ma rimane sempre piuttosto marcata, con scarpate di parecchi metri di altezza.

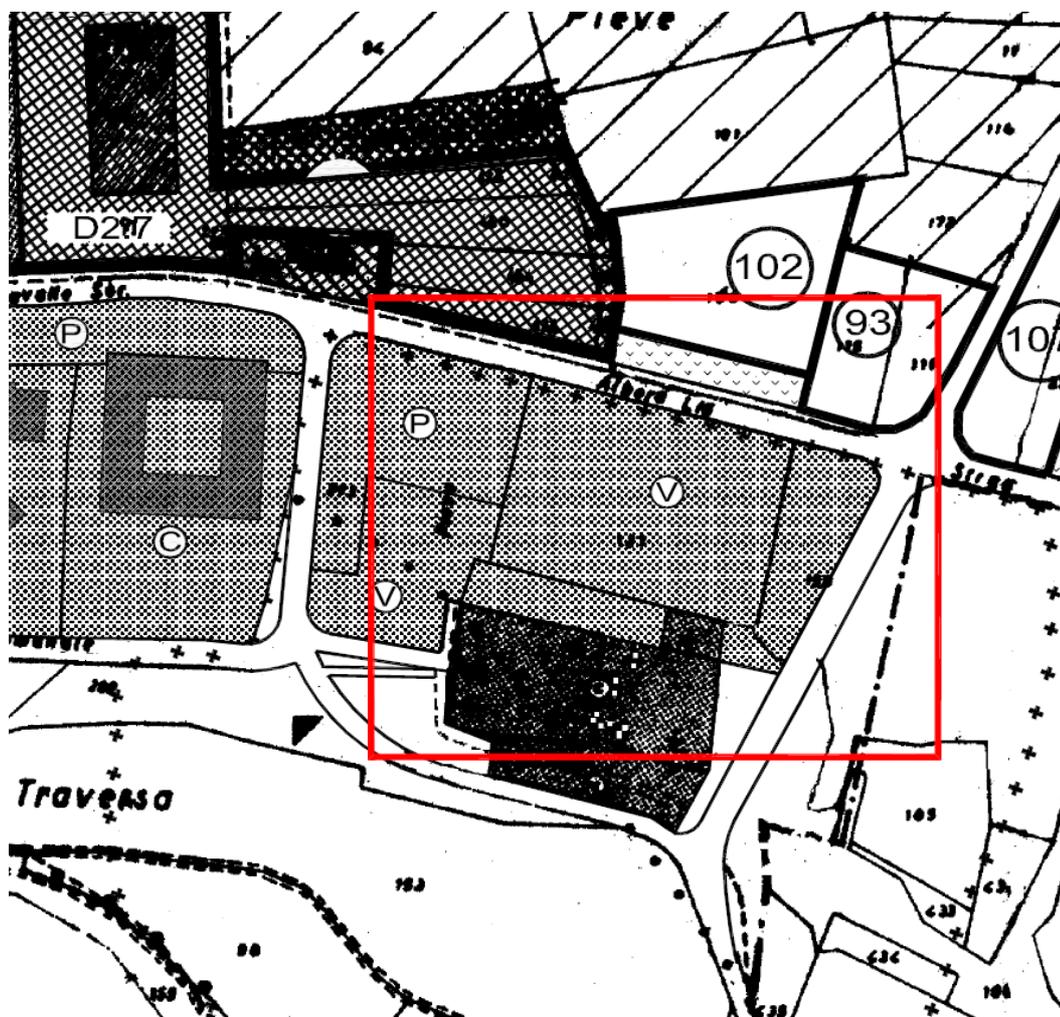
Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argillosolimosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e

poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala.



5.10 Scheda d1)

Riconoscimento di area per standard urbanistici sovra-comunali "Sg" Loc. Bosco Piano

L'area attrezzata di loc. Bosco Piano, è localizzata nel settore orientale del territorio comunale di Borghetto Borbera; essa è caratterizzata, dal punto di vista litologico, dalle sequenze basali della parte centro orientale del Bacino Terziario del Piemonte.

La serie del Bacino Terziario del Piemonte nel tratto in esame è rappresentata dalla Formazione dei Conglomerati di Savignone.

La Formazione dei Conglomerati di Savignone é costituita da conglomerati in grossi banchi con ciottoli e blocchi fortemente eterometrici, prevalentemente calcarei, con sporadiche lenti arenacee, masse di spiliti brecciate e livelli calcari.

La giacitura della stratificazione nel settore in esame presenta un assetto

monoclinale con direzione di circa 60 - 90 gradi, inclinazione intorno a 20 - 40 gradi con immersione N-NW, a traverpoggio rispetto al pendio. I banchi e gli strati risultano interessati localmente da due sistemi principali di fratturazione, grosso modo perpendicolari tra loro con inclinazioni subverticali.

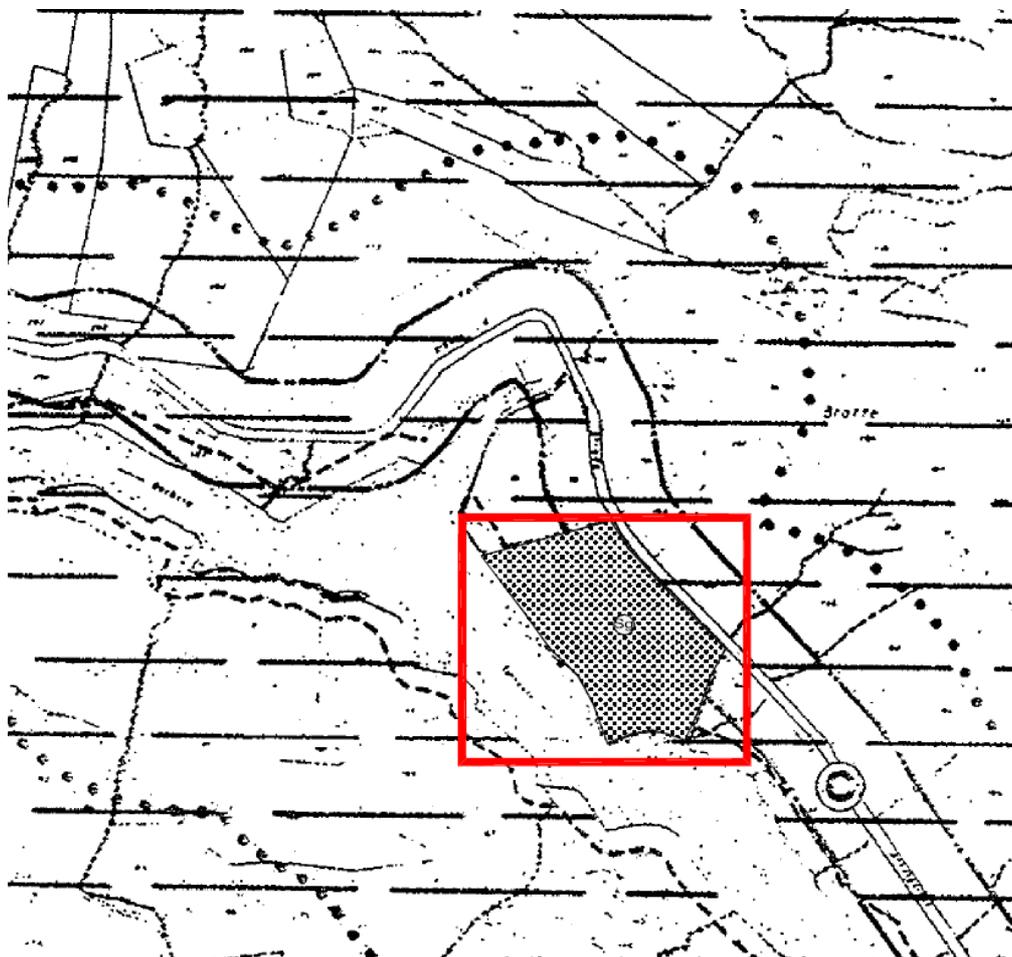
Le sequenze appartenenti alla Formazione dei Conglomerati di Savignone risultano sormontate da una locale ed esigua coltre di copertura e di alterazione, rappresentata da argilla inglobante frequenti ciottoli e frammenti conglomeratici provenienti dal substrato roccioso.

Sotto il profilo geomorfologico, l'area oggetto di studio, è caratterizzata da un'ampia superficie sub - pianeggiante, posta a monte della confluenza del Rio Brotte con il T. Borbera, alla quota di 340 m circa slm. Tale spianamento, risulta delimitato da un lato, dalla provinciale e dall'altro da una scarpata in forte pendenza, che conduce all'alveo del T. Borbera.

Esso è inserito nel versante occidentale del vasto rilievo facente capo a "Madonna di Rivarossa" (755 m slm), in prossimità del suo settore inferiore, a circa 30 m dal fondovalle, in destra orografica del torrente. L'area non risulta interessata da fenomeni di erosione accelerata o da dissesti in atto o quiescenti, anche in prossimità del ciglio della scarpata.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella preparazione del fondo per la sistemazione di eventuali sentieri di discesa al torrente; dovrà essere eseguito un disgaggio preventivo di eventuali blocchi instabili per evitare il rischio di crolli di materiale dalla parete, specie all'inizio delle stagioni estive.

Disegno fuori scala.



5.11 Scheda d2)
Cimitero per animali d'affezione
Loc. Case Sala

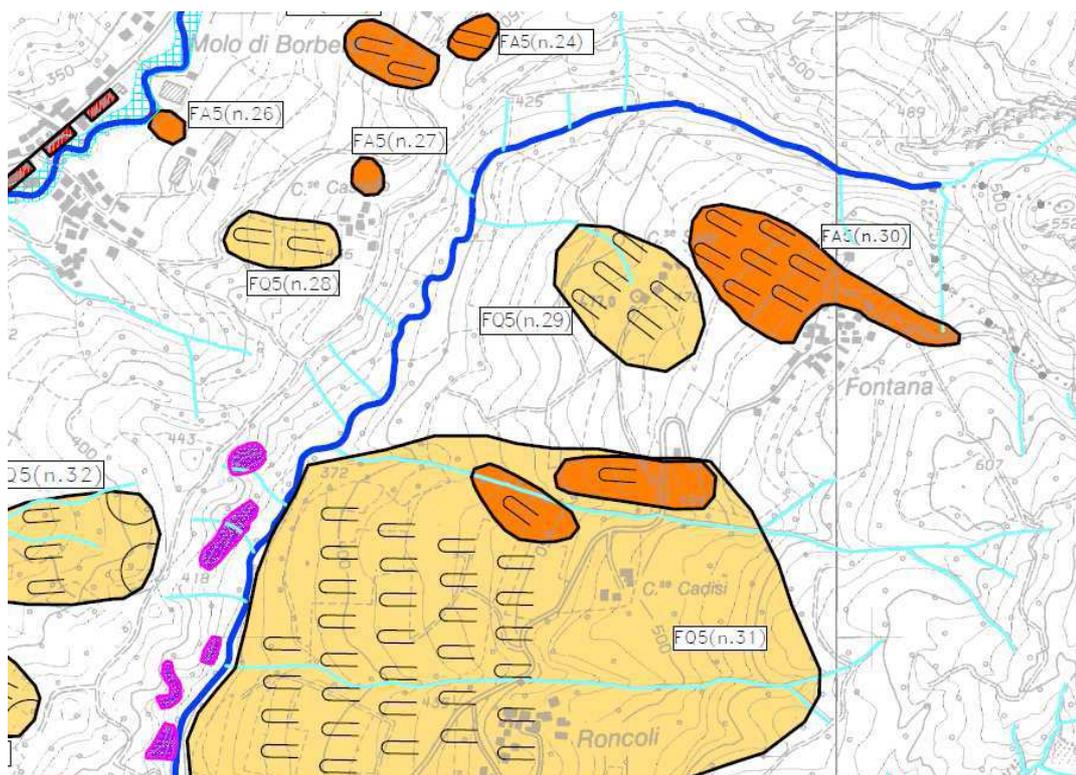
L'area individuata per cimitero per animali d'affezione, è localizzata nel settore nord - orientale del territorio comunale di Borghetto Borbera, in loc. Case Sala, alla quota di 470 m slm. E' caratterizzata da un paesaggio collinare, con rilievi piuttosto accentuati e versanti generalmente mediamente acclivi, ma discretamente praticabili.

Dal punto di vista geomorfologico é posta lungo la fascia centro – superiore del versante occidentale del M. Gavasa (911 m slm), nel settore orografico sinistro del T. Dorbera. Si tratta di un pendio nel complesso mediamente acclive con frequenti ondulazioni - contropendenze, tipiche delle zone in dissesto, e locali tratti in forte pendenza.

Nella tavola geomorfologia e dei dissesti è posta lungo il fianco sinistro di una frana quiescente; nella carta di sintesi vigente è perimetrata per gran parte in classe II, mentre in quella condivisa dai tavoli tecnici interdisciplinari, non ancora recepita dalla variante di adeguamento PAI, rientra in Classe IIIa.

Di seguito si riporta uno stralcio della Carta Geomorfologia e dei dissesti a corredo degli studi di adeguamento PAI.

(disegno fuori scala)



Sotto il profilo geologico la zona in oggetto rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte, e risulta caratterizzata dalle sequenze terziarie appartenenti ai Conglomerati di Savignone ed alla Formazione di Monastero.

Al piede del tratto di versante in conglomerato è presente un potente accumulo di detrito di falda, costituito da blocchi e ciottoli fortemente eterometrici in matrice prevalentemente argillosa.

I Conglomerati di Savignone sono sormontati dalla Formazione di Monastero; essa è rappresentata da alternanze di argille marnose di colore grigio, arenarie in livelli sottili con locali passate micro-conglomeratiche.

Sotto il profilo strutturale, il settore in questione presenta un andamento monoclinale con immersione della stratificazione verso N. - N.O. ed inclinazione intorno a 20°, a franapoggio rispetto al pendio in esame. I depositi terziari che costituiscono il substrato geologico sono sormontati da una spessa coltre detritica e di alterazione, caratterizzata da parametri geotecnici piuttosto scadenti.

L'acclività del pendio, la sfavorevole giacitura della stratificazione, a franapoggio, e le scadenti caratteristiche geotecniche della coltre detritica di copertura, sono all'origine dei fenomeni gravitativi e paleogravitativi presenti lungo il versante in esame.

L'area risulta caratterizzata da una spessa sequenza discretamente permeabile (detrito di falda) che sormonta il substrato marnoso impermeabile.

Si ritiene pertanto che il suolo dell'area cimiteriale in progetto sia sufficientemente sciolto ed adatto a consentire un utile andamento del processo di mineralizzazione delle salme degli animali; inoltre sulla base delle indagini in sito suddette si ritiene che anche in condizioni meteoriche o meteo-climatiche sfavorevoli la soggiacenza della occasionale falda acquifera rimanga a conveniente distanza dal fondo delle fosse degli animali d'affezione.

Per la realizzazione di strutture accessorie in elevazione, in sede di progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, dovranno essere valutate le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno attraverso la realizzazione di idonee prove in sito o sondaggi, al fine di definire la quota ottimale di imposta delle fondazioni, la tipologia ed il dimensionamento, nonché di stabilità globale opera - terreno.

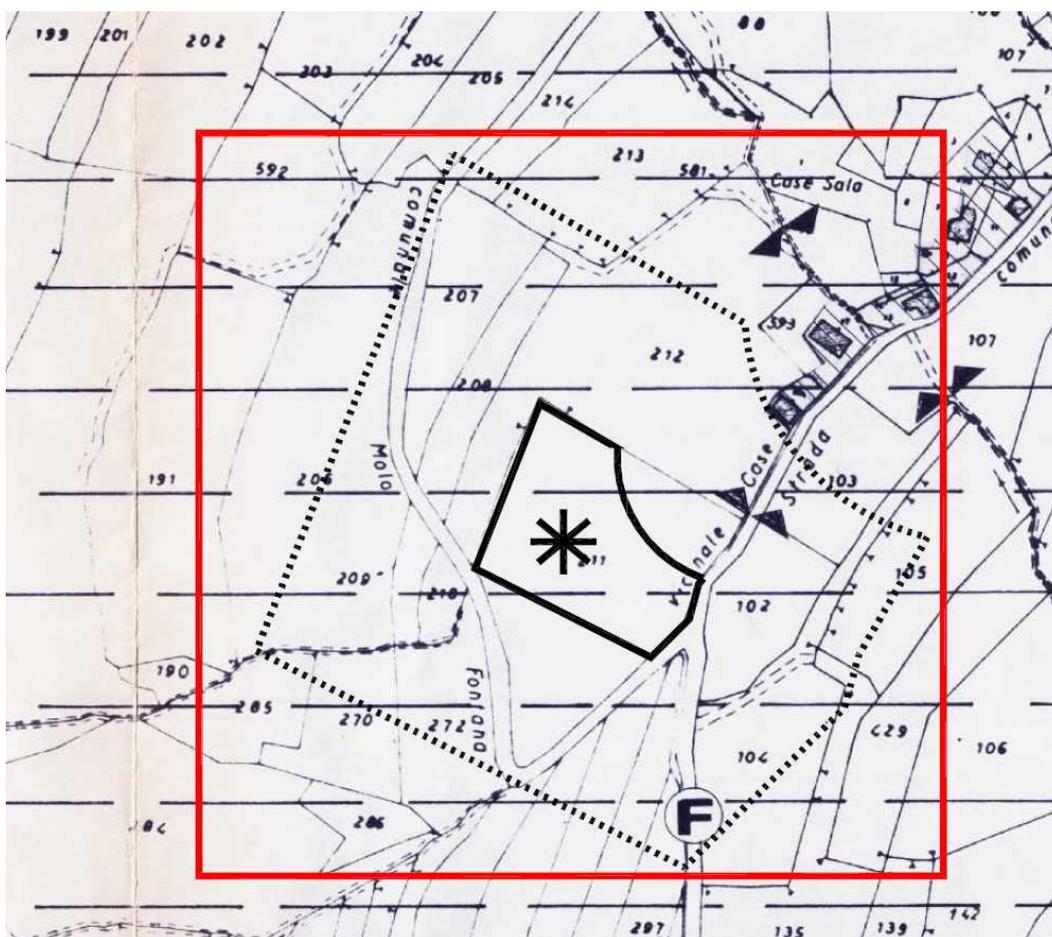
La sistemazione del terreno al contorno dovrà essere eseguita con cura, previa una adeguata preparazione del fondo, che tenga conto dello smaltimento delle acque sub-superficiali. Esso dovrà essere ben sistemato al fine di evitare futuri, indesiderati assestamenti.

Le acque provenienti da monte dovranno essere ben canalizzate ed allontanate evitando dannose infiltrazioni; dovrà essere eseguito almeno un fosso di guardia lungo il lato di monte della strada comunale e dell'area di pertinenza dell'area cimiteriale.

Tutte le acque superficiali, specie quelle provenienti da monte, dovranno essere canalizzate ed accompagnate nella linea di deflusso naturale per evitare che penetrino nel sottosuolo ed entrino in pressione riducendo la resistenza del terreno, evitando dannose dispersioni nel terreno.

Tutte le acque superficiali, dovranno essere accuratamente raccolte e accompagnate nella linea di deflusso naturale.

(disegno fuori scala)



5.12 Scheda c 1.1)

Nuova individuazione area per standard urbanistici

Loc. Chiesa di Sorli

Area ubicata nel settore settentrionale del territorio comunale, in F.ne Sorli, a valle della Chiesa, in zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della L.R. n° 45 del 09/08/89.

Risulta caratterizzata, sotto il profilo geomorfologico, dal versante meridionale della dorsale che si snoda tra il Castello di Sorli (661 m slm.) ed il M. Ronzone (713 m slm.); essa è posta lungo la fascia centro - superiore di tale versante.

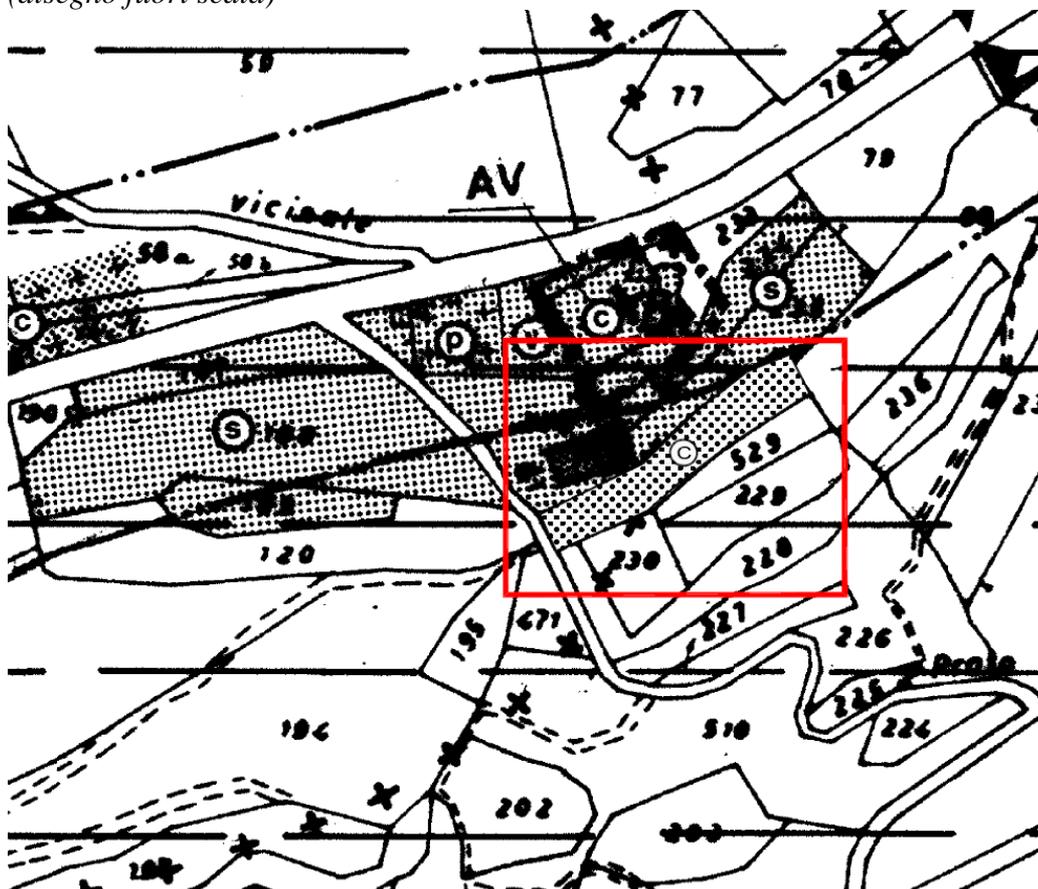
Il pendio presenta un debole modellamento di origine antropica con fasce terrazzate delimitate da nette scarpate ad acclività elevata e locali tratti in forte pendenza.

Geologicamente la zona in esame è caratterizzata da una spessa coltre di copertura eluvio colluviale e di alterazione, prevalentemente argilloso-limoso che sormonta il substrato terziario costituito dalle sequenze marnoso-argillose di colore verdastro con l'intercalazione di livelletti calcarei ed arenacei appartenenti alla Formazione di Variano.



Le acque provenienti da monte dovranno essere accuratamente raccolte, ben canalizzate ed allontanate evitando dannose infiltrazioni; tutte le acque superficiali, dovranno essere raccolte ed accompagnate nella linea di deflusso naturale per evitare che penetrino nel sottosuolo ed entrino in pressione riducendo la resistenza del terreno.

(disegno fuori scala)



SCHEDE MONOGRAFICHE AREE IN VARIANTE PARZIALE N. 14

Le aree interessate dalla Variante Parziale al Piano Regolatore Comunale vengono di seguito analizzate sotto il profilo geologico-tecnico, al fine di fornire alcune considerazioni sulla edificabilità dei siti, proponendo eventuali prescrizioni tendenti a rendere compatibili i futuri interventi.

Le valutazioni sono elencate in ordine di numerico facendo riferimento alla numerazione utilizzata dal tecnico urbanista estensore del piano.

5.1 Scheda a1.1)

Area n. 67-110

Destinazione prevista: residenziale

L'area suddetta è ubicata tra la F.ne di Torre Ratti e il concentrico di Persi; essa è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso S.W., ed è posta altimetricamente alla quota di 315 m circa slm.

E' localizzata nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero. Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti.

Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una locale falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, al passaggio con il substrato compatto.

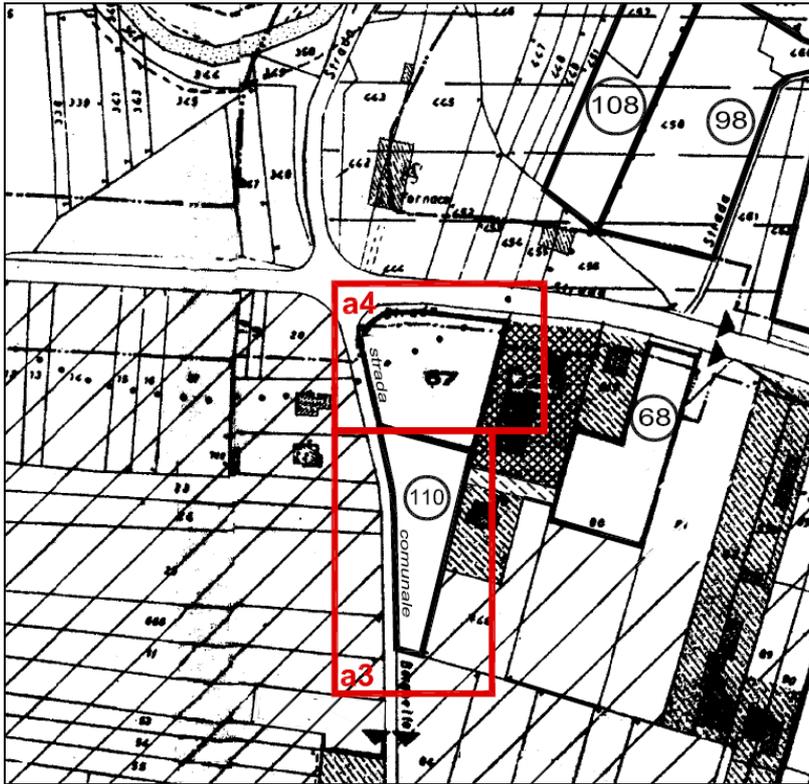
Si ritiene opportuno evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 Febbraio 2009, n. 617 – *Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni"*, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

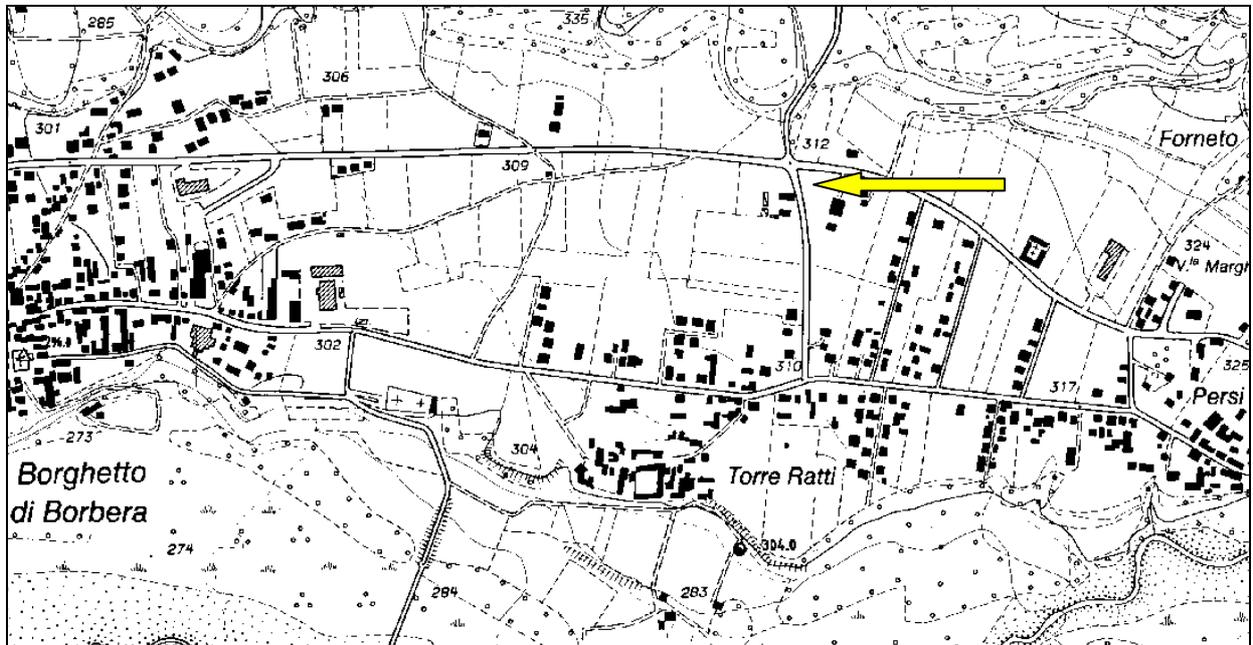
A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove Masw disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 3; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la "**Categoria E**" – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*", caratterizzati da valori di V_{s30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 3 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $V_{s30} > 800$ m/s.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala.



Disegno fuori scala.



5.2 Scheda a1.2)

Area n. 109 – Castel Ratti

Destinazione prevista: residenziale

L'area di nuovo impianto n. 109, si trova nel settore Sud-orientale del piccolo concentrico di Castel Ratti, lungo la strada comunale; essa è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso Ovest, alla quota di 303 m circa slm. E' localizzata nel settore meridionale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, in sinistra orografica del T. Borbera.

Si tratta di una ridotta fascia terrazzata, con locali incisioni ad opera del reticolo idrografico minore, allungata secondo la direzione E.-W. e delimitata verso Nord da una scarpata in forte pendenza, avente un'altezza media pari a circa 20 m., che segna il passaggio al sottostante, largo, alveo del T. Borbera. Tale scarpata, nel complesso, presenta un settore inferiore, ad acclività elevata, caratterizzato da una potente falda detritica, che si riduce via via procedendo verso l'alto fino a scomparire completamente in alcune zone, dove il pendio, ormai in forte pendenza, appare denudato (per es. tra la Chiesa ed il Cimitero) con una continua tendenza all'arretramento.

Sotto il profilo geologico la zona in questione rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Variano in prossimità del contatto con la sottostante Formazione di Monastero.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di prove penetrometriche in sito, presenta uno spessore di circa 2 - 3 m e risulta prevalentemente argilloso con locali livelli ghiaioso - argillosi, poco resistenti.

Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una debole falda acquifera libera, posta alla base dello strato alluvionale, ma con soggiacenza a profondità molto ridotta (- 1 m circa).

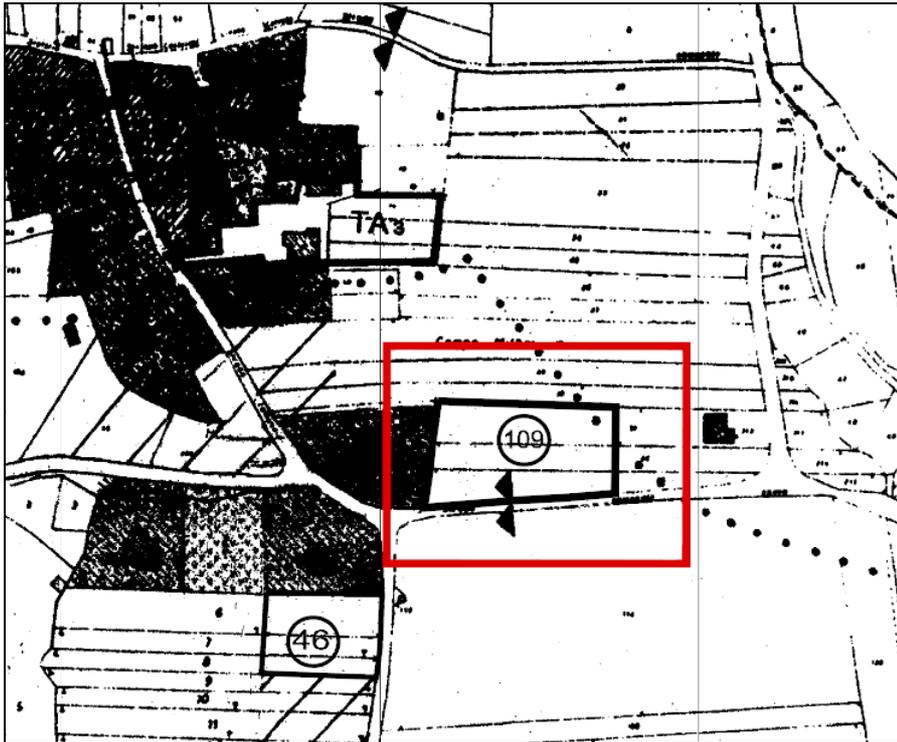
Si ritiene opportuno evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati; essi andrebbero inevitabilmente ad intercettare la falda, con possibili riflessi negativi dell'intervento sulla circolazione idrica nel sottosuolo.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 Febbraio 2009, n. 617– *Istruzioni per l'applicazione delle “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”*, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

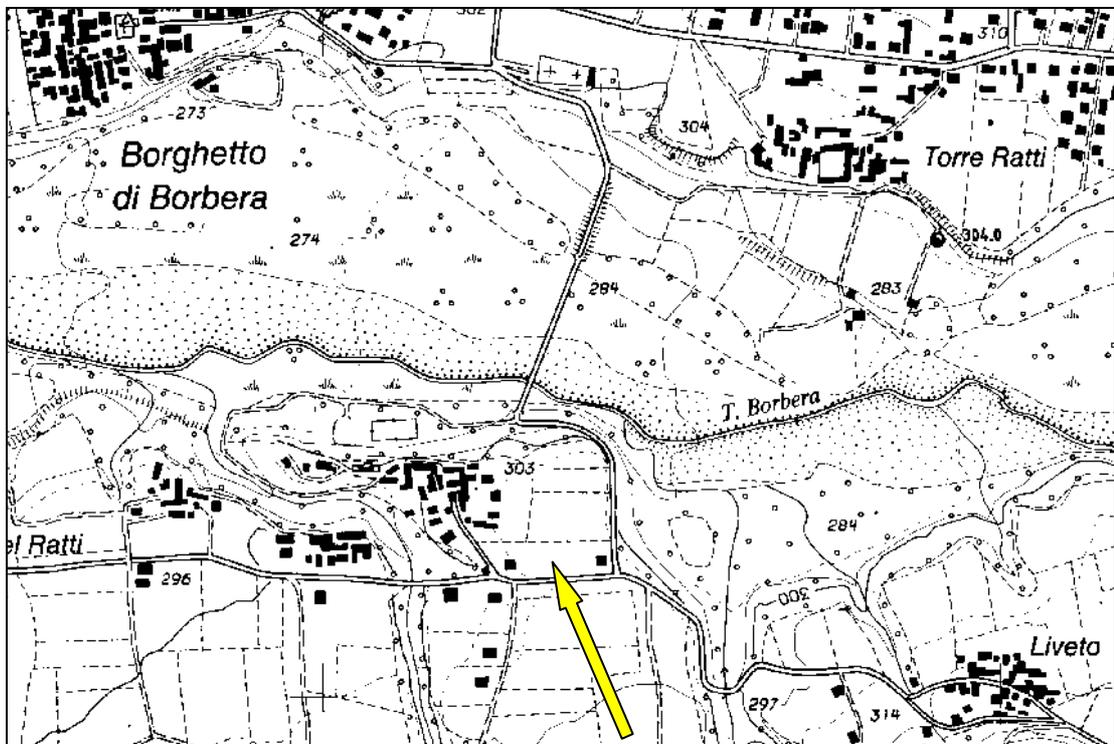
Prima di procedere alla realizzazione dei piani di calpestio dei fabbricati, a scavi aperti, dovrà essere eseguita un'adeguata preparazione del fondo, con la posa di una corretta rete di drenaggio, in grado di evitare accuratamente zone di ristagno con condizioni di saturazione in acqua del terreno. Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano intorno a ml 3. Genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la “**Categoria E**” – *Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali*”, caratterizzati da valori di V_{s30} simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 3 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido con $V_{s30} > 800$ m/s.

Disegno fuori scala.



Disegno fuori scala.



5.3 Scheda a1.3)

Area TA 1b

Destinazione prevista: Turistico Ricettiva - Ricreativa

L'area interessata dalla richiesta di ampliamento della zona TA del parco acquatico delle "Bolle Blu" è localizzata nella porzione occidentale del territorio comunale di Borghetto Borbera, lungo la strada provinciale n. 140 della Val Borbera, in prossimità della zona di confluenza del T. Borbera con il T. Cravaglia, alla quota di 252 m circa slm.

L'area in esame, come indicato nel "*Progetto di Variante al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI - Tratti di corsi d'acqua del reticolo idrografico principale e corsi d'acqua del reticolo minore non soggetti a delimitazione delle fasce fluviali in provincia di Alessandria*" Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, n. 08/2008 del 18 Marzo 2008, pubblicata sul BUR n 22 del 29.05.2008, ricade all'interno della perimetrazione di dissesto idraulico, di "*Fascia A*" ed in parte ,di "*Fascia B*".

In particolare essa risulta soggetta alla normativa prevista nelle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Titolo II – Norme per le fasce fluviali.

Si tratta di una vasta fascia di fondovalle, sub-pianeggiante, che si sviluppa in destra orografica del T. Borbera ed in sinistra del T. Cravaglia, compresa tra l'alveo dei corsi d'acqua e l'ampio rilevato antropico, trasversale alla piana alluvionale, della strada provinciale.

Topograficamente la piana di fondovalle risulta piuttosto omogenea e la delimitazione verso l'alveo del Torrente Borbera è determinata dalla presenza di una spessa difesa spondale, che ha origine dal ponte della provinciale.

Dal punto di vista geologico la zona in questione è caratterizzata da un substrato costituito da marne compatte di colore grigiastro, localmente marnoso-arenacee, appartenenti alla formazione delle Marne di Cessole; l'età della Formazione è

riferita al Langhiano.

Nella zona di fondovalle le sequenze appartenenti alla Formazione suddetta risultano sormontate da depositi di origine continentale rappresentate da alluvioni postglaciali ed attuali e recenti del T. Borbera. Si tratta di depositi ghiaiosi, sabbiosi e limoso-argillosi.

Il rischio idraulico potenziale per l'area in esame si è reso manifesto soprattutto in occasione dell'evento alluvionale del 23-24 settembre 1993; le condizioni idro - meteorologiche di quei giorni hanno determinato fenomeni di piena dei principali corsi d'acqua particolarmente elevati, con gravi danni lungo tutto il corso del Torrente Borbera.

Il Torrente Borbera ha distrutto parte delle difese spondali poste in destra orografica, a protezione del parcheggio, con ingresso delle acque nel parcheggio, lungo la recinzione e limitatamente nel parco acquatico, peraltro con battenti molto modesti, circa 20 cm.

Il tratto di piana di fondovalle in esame risulta diffusamente urbanizzata nel settore orografico destro, con una viabilità costituita da una larga strada di accesso al parco acquatico, il piazzale adibito a parcheggio ed i fabbricati del Mulino Nuovo, interventi di difesa in tenuta stabile. Lungo la fascia sinistra è presente una bella zona riparia, con una vegetazione arbustiva ed arborea, (riva trattenuta da radici arboree) ma non mancano i tratti in facile erosione.

La geometria idraulica della sezione dell'alveo risulta trapezoidale con la sponda sinistra subverticale, costituita dalla scarpata del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, mentre la sponda destra presenta un'inclinazione di circa 70° ed è costituita da una difesa spondale in massi di cava posizionati a secco.

A seguito delle osservazioni effettuati, si ritiene che eventuali emergenze siano pertanto connesse agli eventi meteorici, ma soprattutto alle condizioni strutturali delle protezioni presenti lungo la sponda destra del T. Borbera e del T. Cravaglia, in corrispondenza della zona di confluenza.

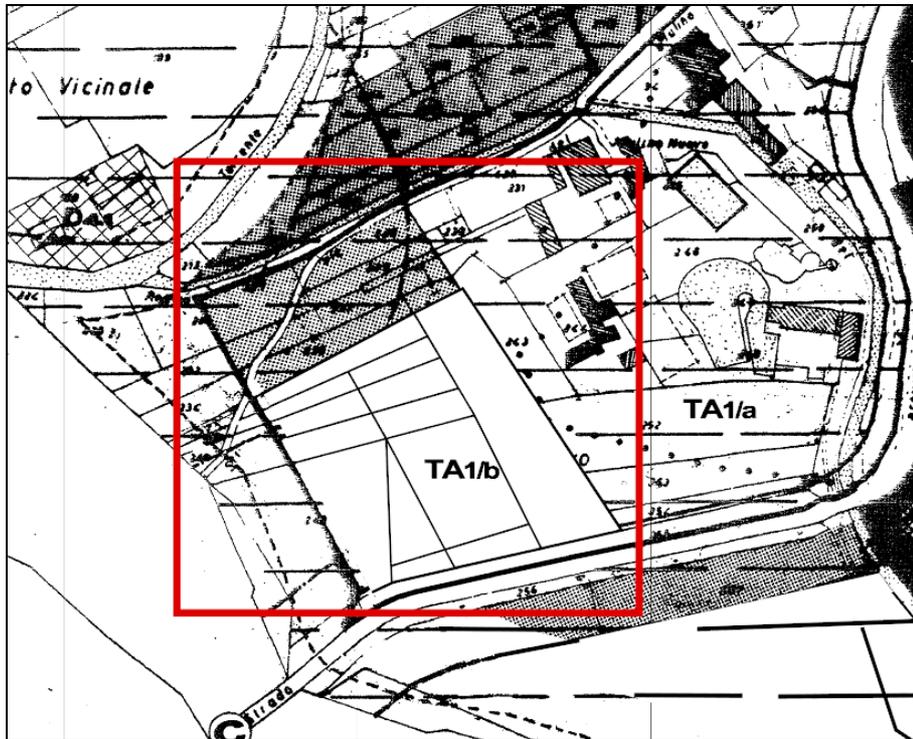
Eventuali interventi di ampliamento del parco acquatico con strutture ricreative quali per esempio scivoli, vasca e solarium non dovranno comportare alcuna modifica delle condizioni di deflusso; si consiglia di realizzare strutture intelaiate, ancorate su fondazioni a raso, al fine di poter essere all'occorrenza smontate, rimosse e trasportate al di fuori dall'area esondabile.

Si dovrà eseguire un adeguato studio idrogeologico - idraulico atto a verificare l'assenza di modifiche in senso peggiorativo delle condizioni di deflusso idrauliche.

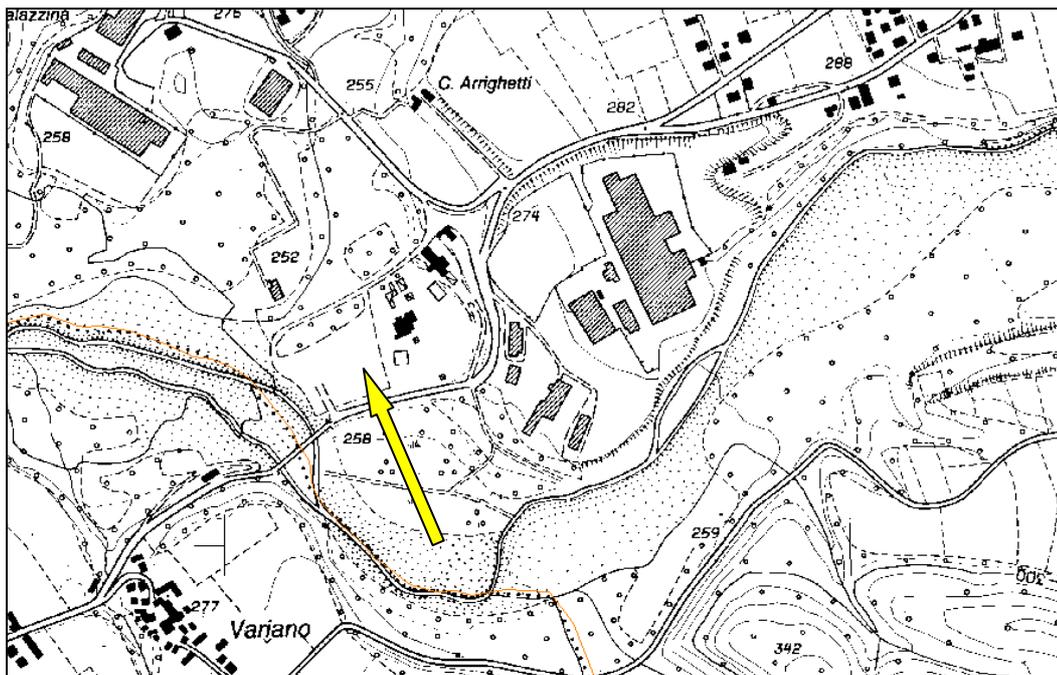
L'accesso al parcheggio a raso, alle attrezzature ricettivo-ricreative ed al parco acquatico, perimetrato all'interno delle fasce di esondazioni "A" e "B" dovrà essere tassativamente vietato e impedito con adeguate opere di presidio inamovibili, in caso di piogge particolarmente copiose o intense o di bollettini di allerta meteo da parte di Arpa Piemonte.

Si consiglia di inserire nel piano di Protezione Civile la porzione di territorio soggetta a rischio idrogeologico, per la previsione e prevenzione delle varie ipotesi di rischio.

Disegno fuori scala.



Disegno fuori scala.



SCHEDE MONOGRAFICHE AREE IN VARIANTE PARZIALE N. 15

Le aree interessate dalla Variante Parziale al Piano Regolatore Comunale vengono di seguito analizzate sotto il profilo geologico-tecnico, al fine di fornire alcune considerazioni sulla edificabilità dei siti, proponendo eventuali prescrizioni tendenti a rendere compatibili i futuri interventi.

Le valutazioni sono elencate in ordine di numerico facendo riferimento alla numerazione utilizzata dal tecnico urbanista estensore del piano.

Scheda g), h), i)

Area n.

- **111**
- **112**
- **riconoscimento di una porzione di aree residenziali di tipo B2**

Destinazione prevista: residenziale

Le aree suddette, sono localizzate in F.ne Persi; esse sono caratterizzate da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso S.W., alla quota di 315 m slm

Sono poste nel tratto orientale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne grigiastre della Formazione di Monastero.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole

escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

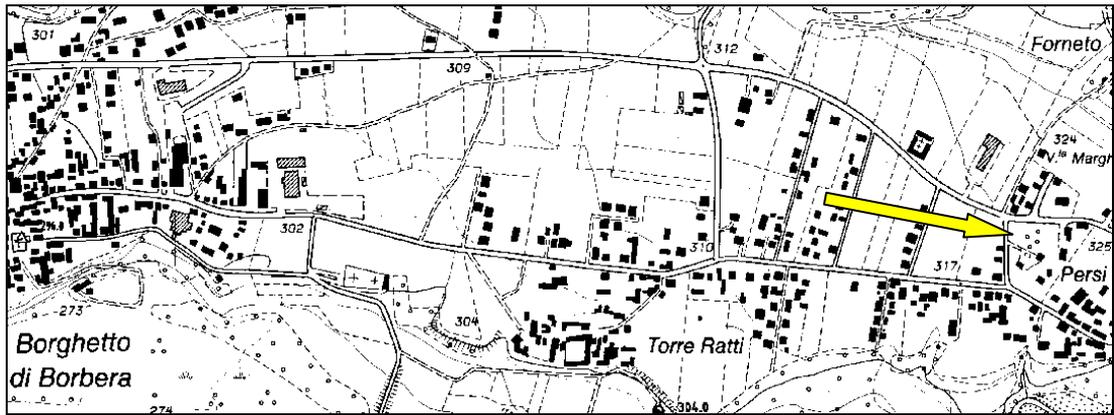
In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 Febbraio 2009, n. 617 – Istruzioni per l'applicazione delle “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 3; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la “Categoria E” – Terreni dei sottosuoli di tipo C o D per spessore non superiore a 20 m, posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s).

Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si dovranno evitare piani interrati o seminterrati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala



- g) Individuazione di un nuovo lotto n. 111 con destinazione residenziale di tipo C (mq 2.000)
- h) Individuazione di un nuovo lotto n. 112 con destinazione residenziale di tipo C (mq 1.350)
- i) Riconoscimento di una porzione di aree residenziali di tipo B2 (mq 8.790)

MODIFICHE g) h) i)
scala 1:2000



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 15 AL P.R.G.

Scheda m)

Area n.

- **113**

Individuazione di nuovo lotto residenziale di tipo C

Destinazione prevista: residenziale

L'area n. 113 è localizzata nel settore occidentale del capoluogo ed è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso Ovest, introno a quota 290 m slm.

Essa è posta nel tratto occidentale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, ad Est della zona di confluenza del T. Cravaglia con il T. Borbera.

Si tratta della parte più allungata del terrazzamento, delimitata a Sud ed a Nord da ripide scarpate, dell'altezza di circa 15 - 20 m, che segnano il passaggio ai sottostanti alvei dei torrenti suddetti; la terminazione del terrazzo lungo il lato Ovest è decisamente più dolce e passa gradualmente ad una fascia intermedia, anch'essa sub-pianeggiante, costituita da depositi alluvionali post-glaciali, dove sorgono importanti attività produttive.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne argillose della Formazione di Variano.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

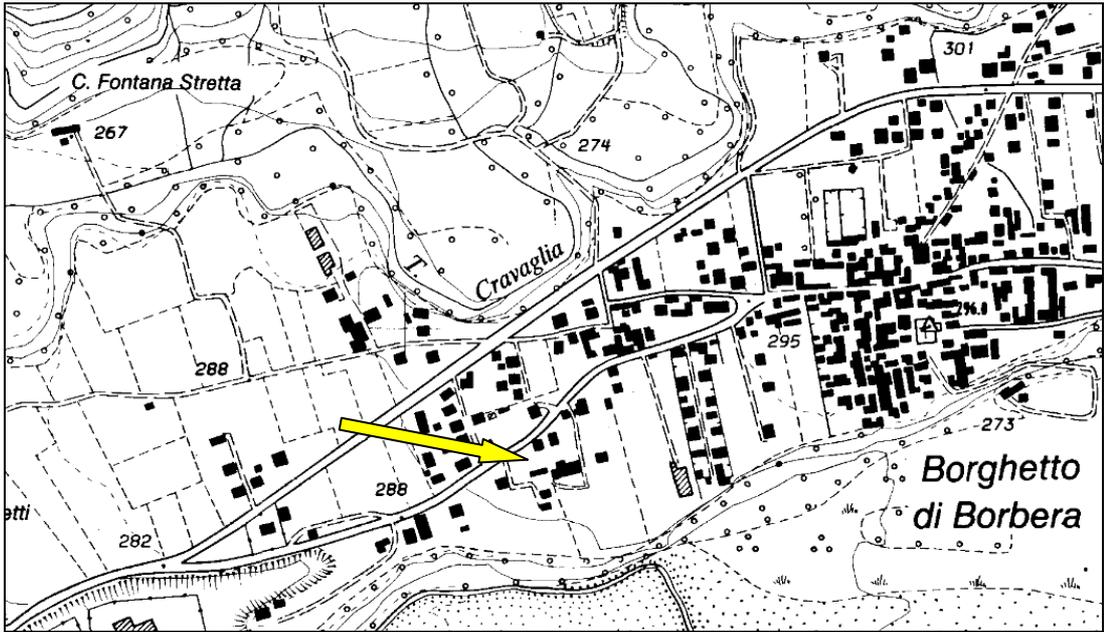
In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 Febbraio 2009, n. 617 – Istruzioni per l’applicazione delle “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 3; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la “Categoria E” – Terreni dei sottosuoli di tipo C o D per spessore non superiore a 20 m, posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s).

Si tratta di un’area condizionata dalla possibilità di ristagni d’acqua, dovuti all’azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala

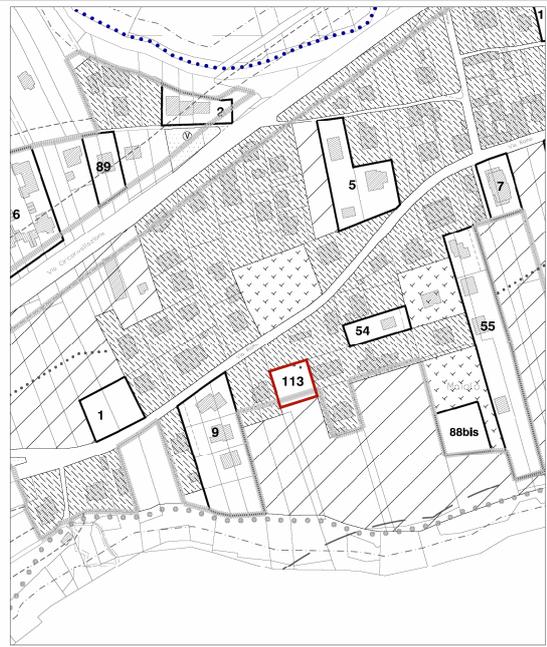


m) Individuazione di un nuovo lotto residenziale di tipo C - lotto n. 113 di una superficie complessiva di mq 795

MODIFICA m)
scala 1:2000



ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 15 AL P.R.G.

Scheda n)

Riconoscimento di una porzione di area con destinazione B2

Destinazione prevista: residenziale

L'area in esame è localizzata nel settore centrale del concentrico di Borghetto Borbera ed è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso Ovest, introno a quota 295 m slm.

È localizzata nel tratto centrale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, lungo la fascia settentrionale.

La larghezza del terrazzo aumenta leggermente procedendo verso Est, mentre la delimitazione dai livelli inferiori si mantiene molto marcata con scarpate aventi un'altezza di parecchi metri. Localmente lungo le zone di raccordo sono stati rilevati alcuni dissesti superficiali legati prevalentemente all'azione erosiva alla base della scarpata.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne argillose della Formazione di Variano.

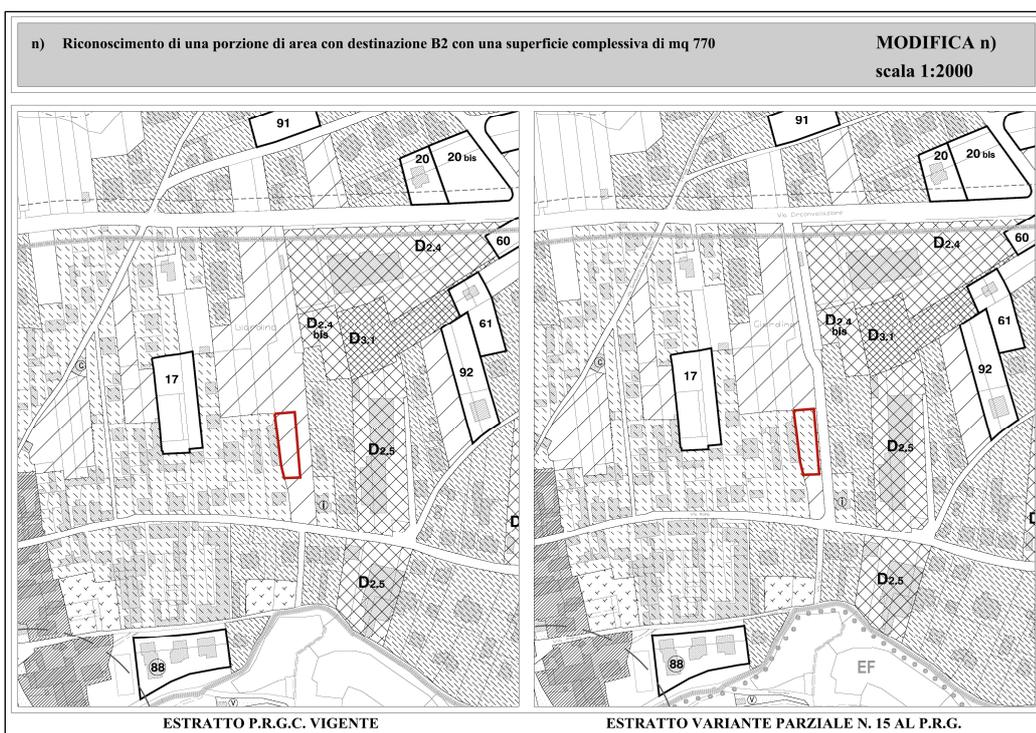
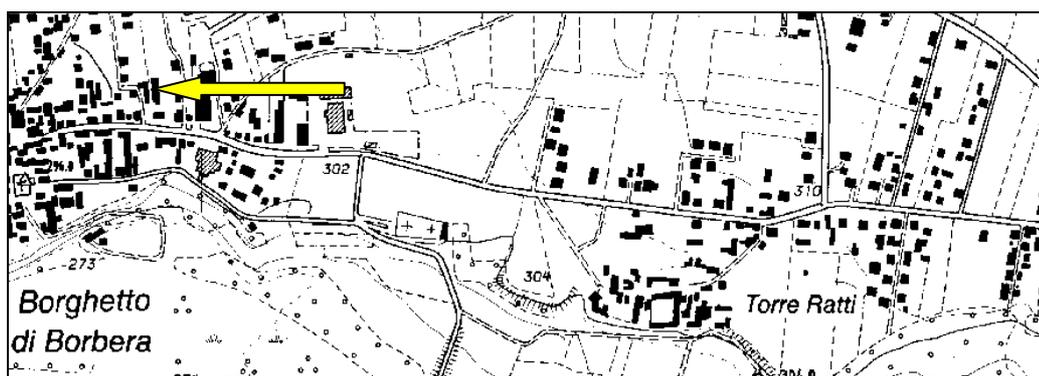
Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 Febbraio 2009, n. 617 – Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni", dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 3; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la “Categoria E” – Terreni dei sottosuoli di tipo C o D per spessore non superiore a 20 m, posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s). Si tratta di un’area condizionata dalla possibilità di ristagni d’acqua, dovuti all’azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala



Scheda o), p)

- **Individuazione di un nuovo ramo viario tra Via Roma e la S.P. 140**
- **Riduzione della sezione viabile di Via Pentrasso.**

L'area interessata dalla modificazione della viabilità è localizzata nel settore centrale del concentrico di Borghetto Borbera ed è caratterizzata da un andamento sub-pianeggiante, debolmente degradante verso Ovest, introno a quota 295 m slm. È localizzata nel tratto centrale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, lungo la fascia settentrionale.

La larghezza del terrazzo aumenta leggermente procedendo verso Est, mentre la delimitazione dai livelli inferiori si mantiene molto marcata con scarpate aventi un'altezza di parecchi metri. Localmente lungo le zone di raccordo sono stati rilevati alcuni dissesti superficiali legati prevalentemente all'azione erosiva alla base della scarpata.

Dal punto di vista geologico la zona in esame risulta caratterizzata dalla presenza di una spessa coltre alluvionale di copertura che sormonta il substrato terziario costituito dalle marne argillose della Formazione di Variano.

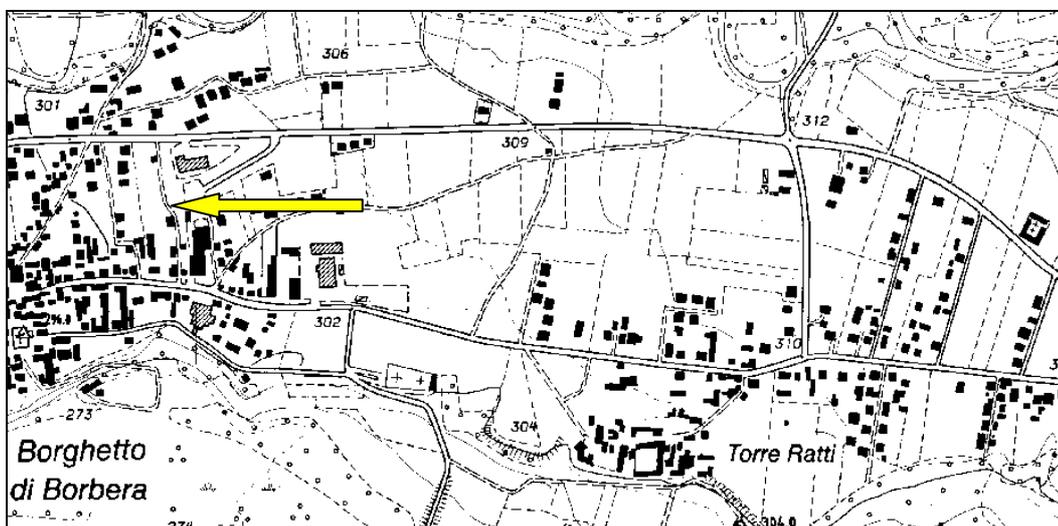
Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 Febbraio 2009, n. 617 – Istruzioni per l'applicazione delle “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta della fondazione stradale.

Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati.

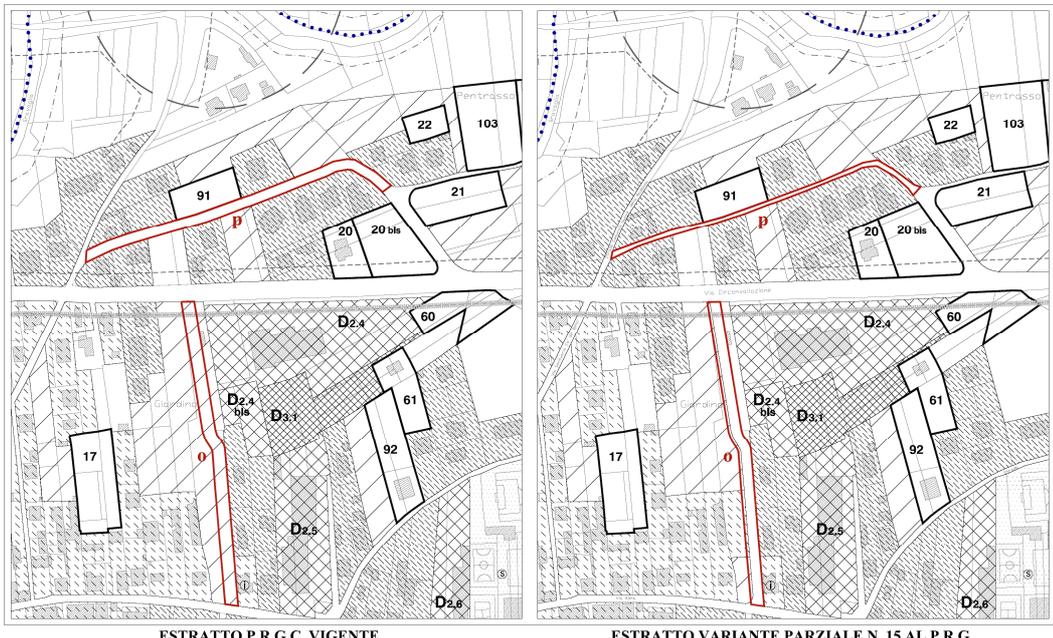
Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Disegno fuori scala



o) Individuazione di un nuovo ramo viario di congiunzione tra Via Roma e la Strada Provinciale n. 140
 p) Riduzione della sezione viabile di Via Pentrasso

MODIFICHE o) p)
 scala 1:2000



SCHEDE MONOGRAFICHE AREE IN VARIANTE PARZIALE N. 16

Scheda 1

Area c

- Individuazione di una nuova porzione di aree per attrezzature e servizi al livello comunale (attrezzature sportive e ricreative) con una superficie complessiva pari a 9350 mq.

“Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”

Classe I

L’area in esame, di proprietà pubblica, è posta nel settore orientale del concentrico del capoluogo, presso il centro sportivo, intorno a quota 302 m slm.

Essa è posta nel tratto centrale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dei livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Dal punto di vista geomorfologico essa è localizzata nel settore orografico destro del T. Borbera, nel settore centrale del terrazzamento su cui sorge l’abitato del capoluogo.

Sotto il profilo geologico rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Monastero; essa è costituita da alternanze di tipo fliscyoide di argille marnose grigie e arenarie e locali strati conglomeratici o microconglomeratici (Oligocene Superiore).

La giacitura della stratificazione, rilevata lungo la scarpata del terrazzo morfologico, presenta un assetto monoclinale, con direzione intorno a 160 °, inclinazione da 8 a 15 ° circa, immersione SW. I banchi e gli strati risultano interessati da due principali sistemi di fratturazione grosso modo perpendicolari tra loro, aventi rispettivamente giacitura intorno a 180/70 E e 90/90.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli etero metrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole

escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

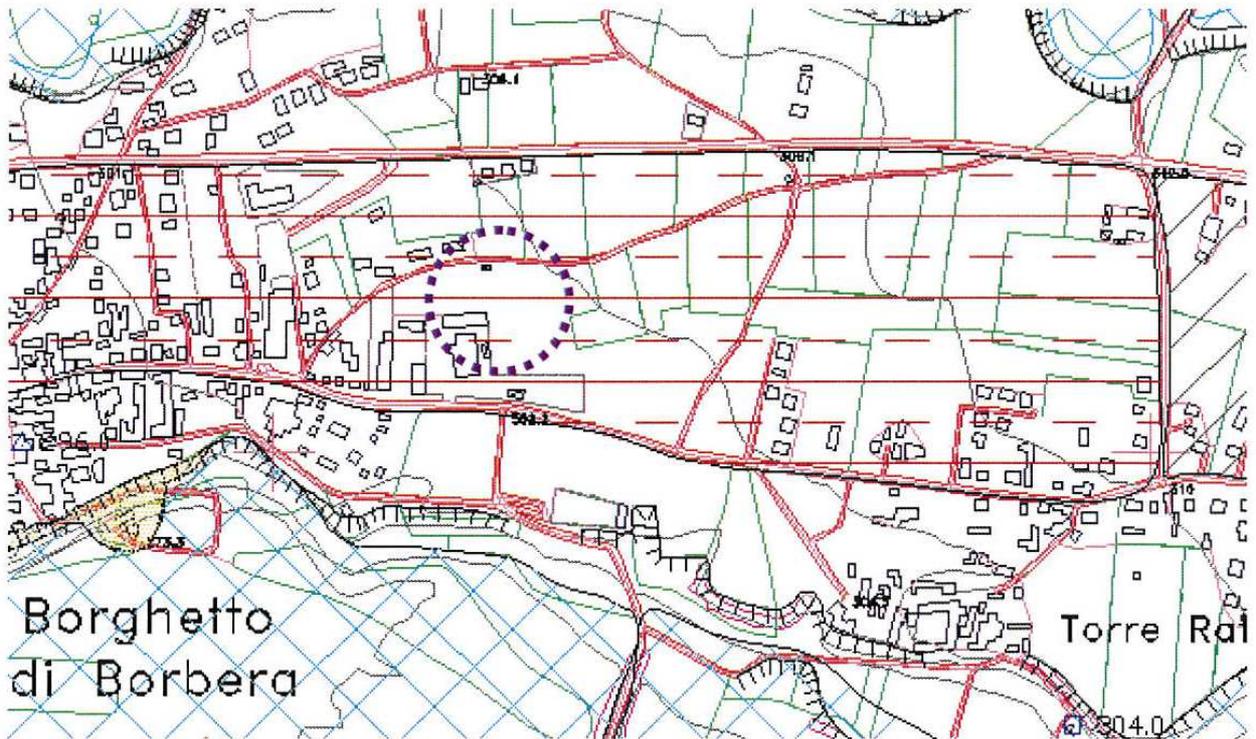
In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 14/01/2008 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 Febbraio 2009, n. 617 – *Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni"*, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

A carattere puramente indicativo, sulla base delle prove in sito disponibili, gli spessori della coltre di copertura e dello strato di alterazione del substrato integro, risultano generalmente superiori a ml 3; genericamente si ritiene pertanto possibile attribuire al suolo la "**Categoria E**" – *Terreni dei sottosuoli di tipo C o D per spessore non superiore a 20 m, posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s).*

Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si dovranno evitare piani interrati o seminterrati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo-climatiche particolarmente sfavorevoli.

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica (Disegno fuori scala)



Stralcio C.T.R. Regione Piemonte (Disegno fuori scala).

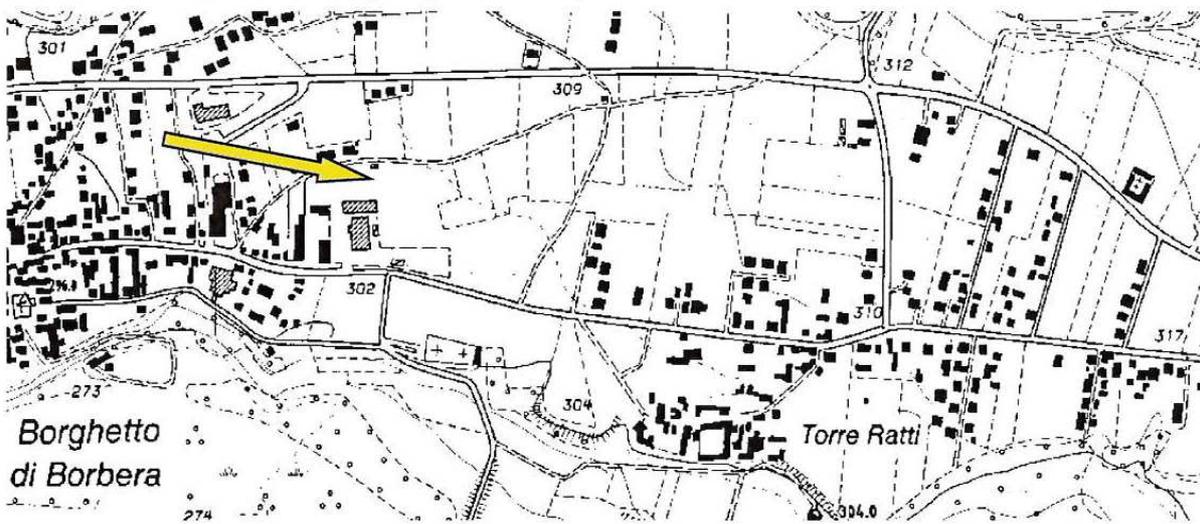
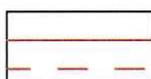


TAVOLA 5

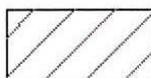
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

LEGENDA



CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1986.



CLASSE II a)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere



CLASSE II b)

una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno 10 m salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.



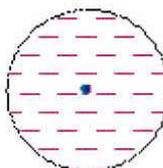
CLASSE III a)

Porzioni di territorio inedificabile che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Potranno essere realizzate solo piccole costruzioni agricole purché non ricadano in aree in dissesto, esondabili o in erosione accelerata.



CLASSE III b)

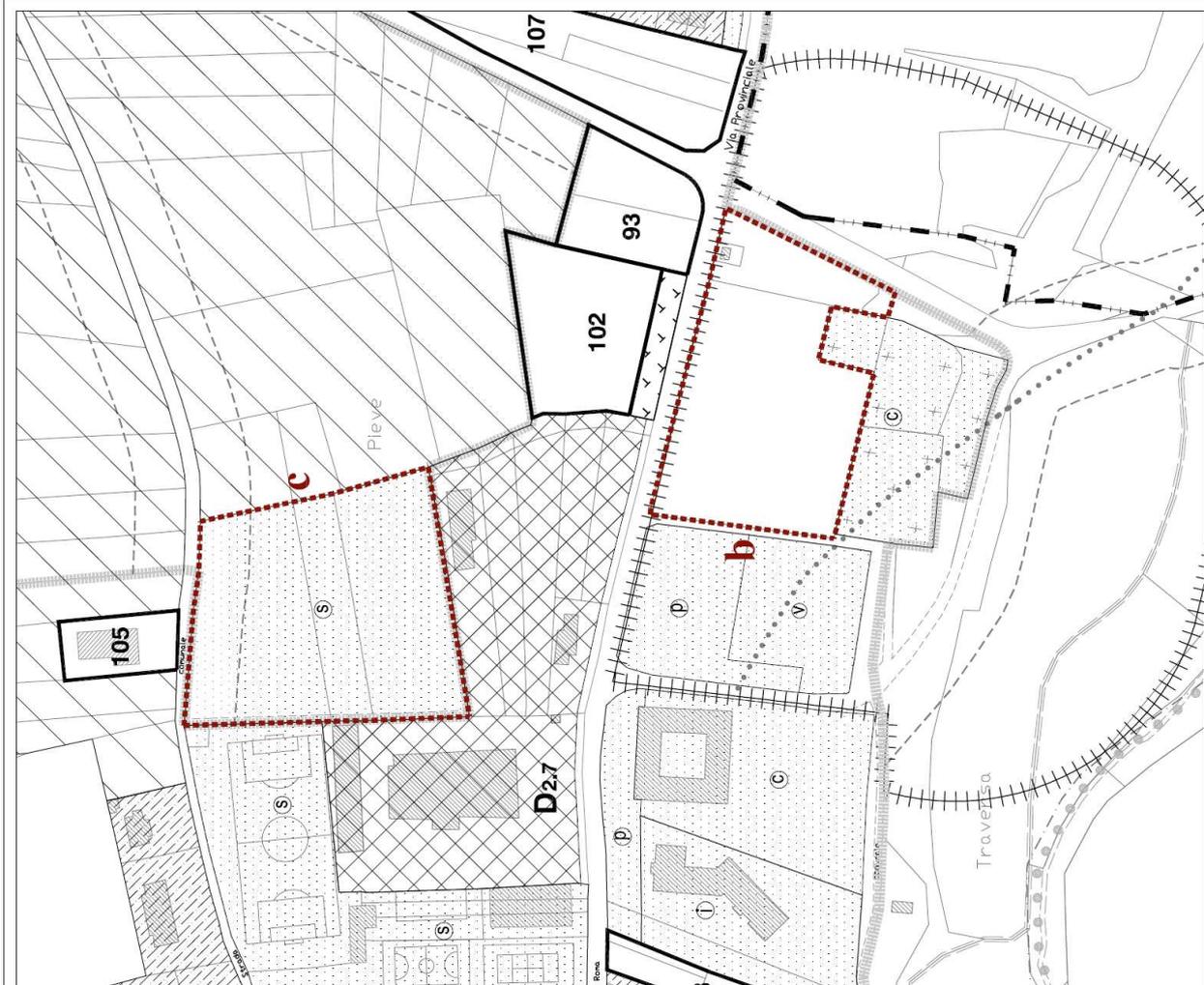
Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.



Pozzi idropotabili e fascia di rispetto

- b) Eliminazione di una porzione di area per attrezzature e servizi al livello comunale e restituzione della stessa alla destinazione agricola (8120 mq)
- c) Individuazione di una nuova porzione di area per attrezzature e servizi al livello comunale (attrezzature sportive e ricreative) con una superficie complessiva pari a 9350 mq

MODIFICHE b) c)
scala 1:2000



***SCHEDE MONOGRAFICHE RELATIVE ALLA
VARIANTE PARZIALE N. 17/2021***

5. ANALISI AREE IN VARIANTE

Le aree interessate dalla Variante Parziale al Piano Regolatore Comunale vengono di seguito analizzate sotto il profilo geologico-tecnico, al fine di fornire alcune considerazioni sulla edificabilità dei siti, proponendo eventuali prescrizioni tendenti a rendere compatibili i futuri interventi.

Le valutazioni sono elencate in ordine di numerico facendo riferimento alla numerazione utilizzata dal tecnico urbanista estensore del piano.

5.1 Scheda 1

Modifica 2)

- *Nuova individuazione di ampliamento del lotto. 72 in Frazione Persi, area interclusa e marginale di tipo C attivabile a permesso di costruire singolo, attualmente individuato quale area EC "Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana".*

*"Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" **Classe IIb.***

L'area in esame, è posta in Frazione Persi, intorno a quota 313 m slm. Essa è localizzata lungo la porzione meridionale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente e giunge fino al ciglio superiore della scarpata. Il terrazzamento in questo tratto risulta delimitato verso Sud da una decisa scarpata che segna il passaggio alla zona di fondovalle del T. Borbera.

Si tratta di una scarpata avente un'altezza di parecchi metri, diffusamente ricoperta da vegetazione arborea e arbustiva, ma caratterizzata da forte pendenza.

Si consiglia pertanto di eseguire un accurato controllo periodico della scarpata, per individuare tempestivamente la presenza di eventuali fenomeni erosivi e di mantenere una buona copertura vegetale lungo il pendio.



Sotto il profilo geologico rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Monastero; essa è costituita da alternanze di tipo fliscyoide di argille marnose grigie e arenarie in strati per lo più sottili, alternate a strati più sabbiosi con livelli arenacei e locali strati conglomeratici o microconglomeratici (Oligocene Superiore).

La giacitura della stratificazione, rilevata lungo la scarpata del terrazzo morfologico, presenta un assetto monoclinale, con direzione intorno a 160° , inclinazione da 8 a 15° circa, immersione SW. I banchi e gli strati risultano interessati da due principali sistemi di fratturazione grosso modo perpendicolari tra loro, aventi rispettivamente giacitura intorno a $180/70$ E e $90/90$.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa $6-8$ m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera,

caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 17/01/2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare n. 7/2019 “*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*”, dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

Per la realizzazione di fabbricati si dovrà mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal ciglio della scarpata, salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità, da effettuare ai sensi del D.M.17/01/18, che tengano conto anche del sovraccarico indotto dalle costruzioni in progetto.

A carattere puramente indicativo, sulla base di prove sismiche MASW effettuate in aree relativamente vicine, su terreni ben assimilabili a quelli in esame, si ritiene che la categoria del suolo di fondazione possa essere la “**Categoria B**”, da verificare mediante specifiche indagini sismiche.

Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si dovranno evitare piani interrati o seminterrati.

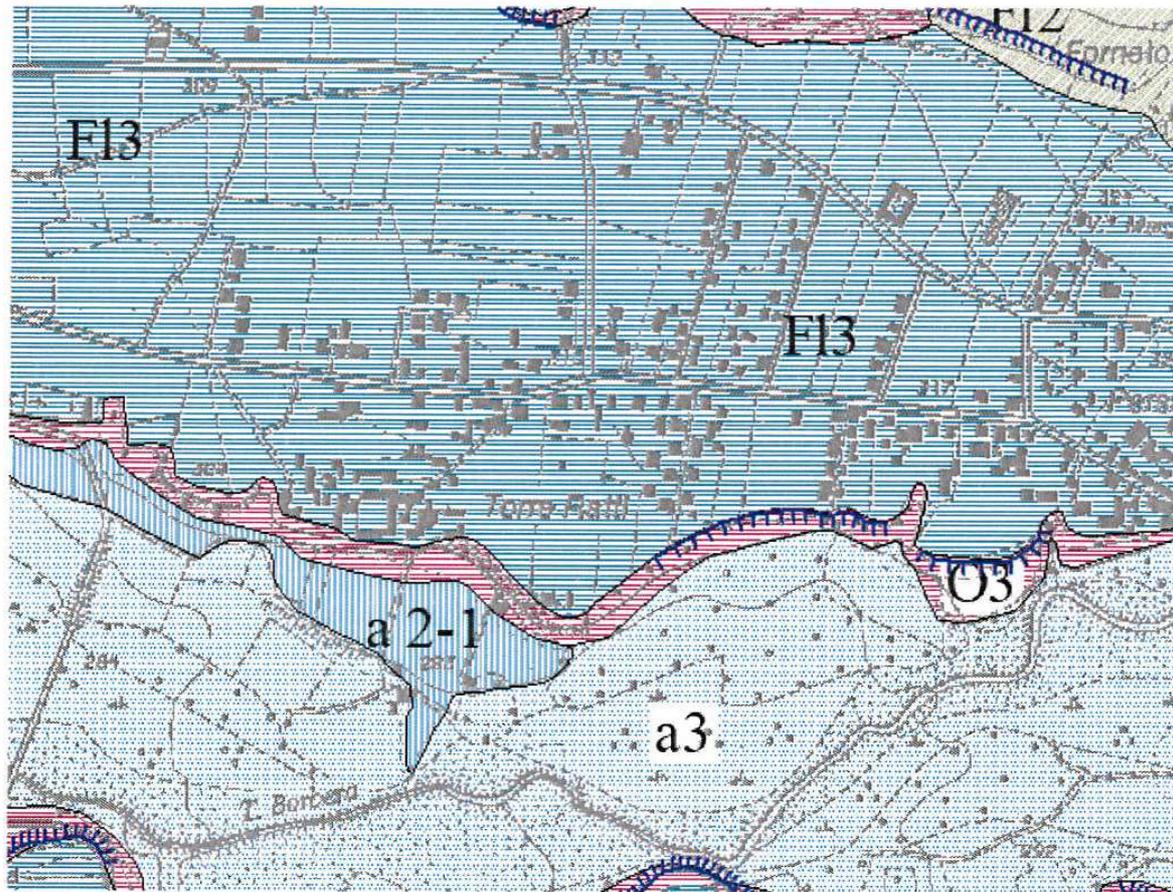
Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Le acque superficiali, quelle di gronda e di scarico dei fabbricati dovranno essere correttamente allontanate evitando condotte disperdenti nel terreno o lungo la scarpata.



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

Schema geologico (Fuori Scala)



LEGENDA

- 
Et
 DETRITIO

- 
al
 ALLUVIONI ATTUALI E RECENNTI

- 
al-1
 ALLUVIONI POSTGLACIALI

- 
Fla
 FLUVIALE RECENTE
 Alluvioni ghiaiose, sabbiose e argillose con
 modesta alterazione superficiale

- 
FlB
 FLUVIALE MEDIO- Alluvioni prevalentemente
 sabbiose, argillose e limose con prodotti di alterazione
 di colore giallastro

- 
M2
 FORMAZIONE DELLE ARENARIE DI SERRAVALLE
 Arenarie, sabbie e conglomerati mal stratificati
 alternati a marne sabbiose. (SERRAVALLE- MIocene MEDIO)

- 
M3
 FORMAZIONE DELLE MARNE DI CROCCOLE- Marna sabbiose
 grigiastre compatte con intercalazione di strati di arenarie
 (LANCIANO - MIocene INF.- Oligocene SUP.)

- 
M1
 FORMAZIONE DI VARIANO- Marna argillose alternate
 a banchi-strati di sabbia e strati di arenarie (MIocene INF.)

- 
M1-032
 FORMAZIONE DELLE MARNE DI MONTE ZUCCHERO
 Marna argillose verdi con sporadici livelli calcarei e arenari
 eterogenei di calcari e Pietre Verdi (OLIGOCENE)

- 
M1-01
 FORMAZIONE DELLE MARNE DI BACCIBO
 Marna argillose verdastre senza evidente stratificazione;
 nella zona mediana sono presenti locali banchi arenari
 e argille sabbiose stratificate (MIocene INF. - Oligocene SUP.)

- 
03
 FORMAZIONE DI MONTASTICO- Alternanza di argille
 marne e arenarie in strati sottili (OLIGOCENE SUP.)

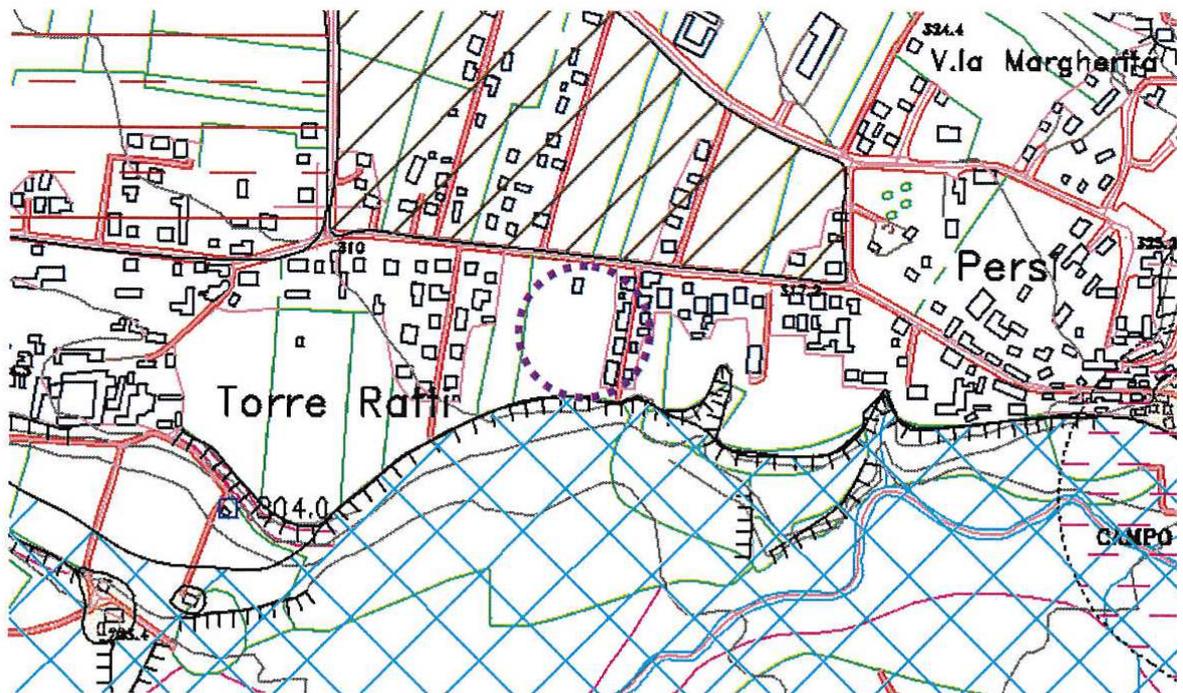
- 
04g
 FORMAZIONE DEI CONGLOMERATI DI SAVIGNONE
 Conglomerati in grossi banchi mal definiti con
 prevalenti elementi calcarei e di pietre verdi (OLIGOCENE)

- 
 LIMITE STRATIGRAFICO CERTO O PRESUNTO

- 
 DIREZIONE DELLA STRATIFICAZIONE

- 
 Orli di terrazzo morfologico

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Disegno fuori scala)



Stralcio DBTRE Regione Piemonte (Disegno fuori scala).

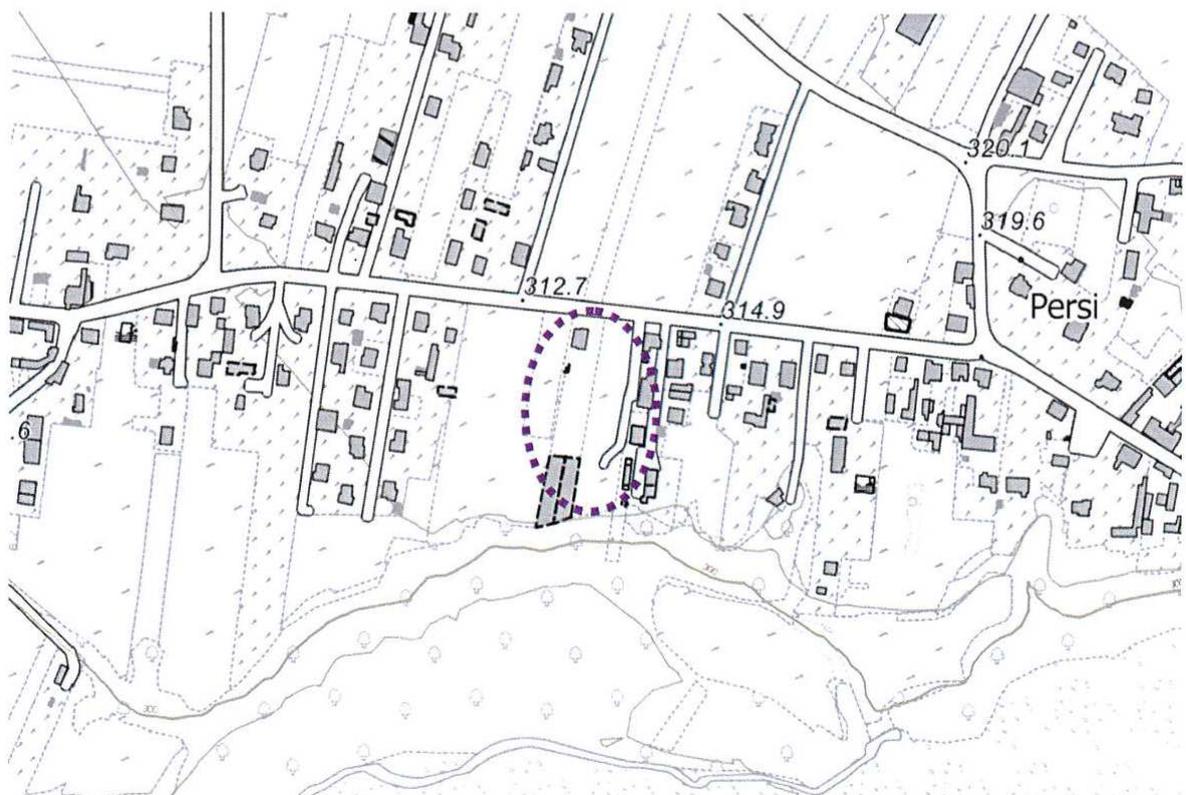


TAVOLA 5

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

LEGENDA



CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1985.



CLASSE II a)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di lievi accorgimenti tecnici.



CLASSE II b)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno 10 m salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.



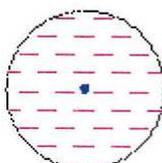
CLASSE III a)

Porzioni di territorio inedificabile che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Potranno essere realizzate solo piccole costruzioni agricole purché non ricadano in aree in dissesto, esondabili o in erosione accelerata.



CLASSE III b)

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.



Pozzi idropotabili e fascia di rispetto

5.2 Scheda 2

Modifica 4)

Ampliamento del lotto edificabile n.111 in Frazione Persi (Villino Luigina) per una porzione d'area pari a mq 1.050 e ridefinizione cartografica del lotto n.112 e dell'area a verde privato adiacente, consistente nella regolarizzazione del confine tra le due zone; in previsione i lotti n.111 e 112 assumono rispettivamente le nuove superfici di mq 3.050 e di mq 1.260.

“Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” **Classe Iib.**

L'area in esame, è posta in Frazione Persi, intorno a quota 320 m slm. Essa è localizzata nel tratto centrale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Ortofoto Regione Piemonte (2010 Fuori Scala)



Sotto il profilo geologico rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Monastero; essa è costituita da alternanze di

tipo fliscyoide di argille marnose grigie e arenarie in strati per lo più sottili, alternate a strati più sabbiosi con livelli arenacei e locali strati conglomeratici o microconglomeratici (Oligocene Superiore).

La giacitura della stratificazione, rilevata lungo la scarpata del terrazzo morfologico, presenta un assetto monoclinale, con direzione intorno a 160°, inclinazione da 8 a 15° circa, immersione SW. I banchi e gli strati risultano interessati da due principali sistemi di fratturazione grosso modo perpendicolari tra loro, aventi rispettivamente giacitura intorno a 180/70 E e 90/90.

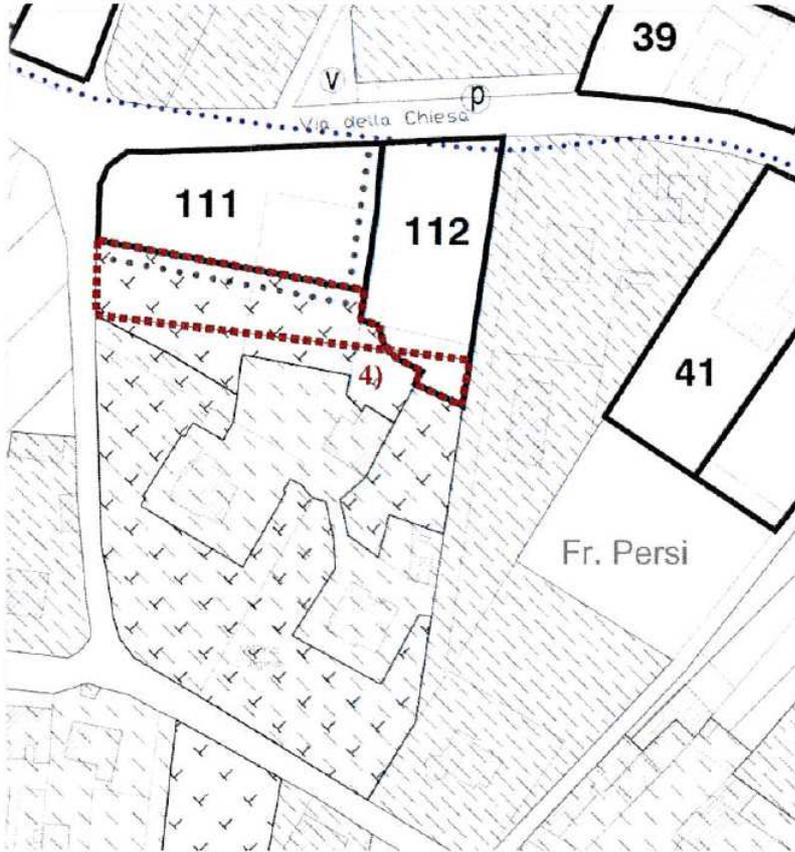
Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 17/01/2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare n. 7/2019 "*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*", dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

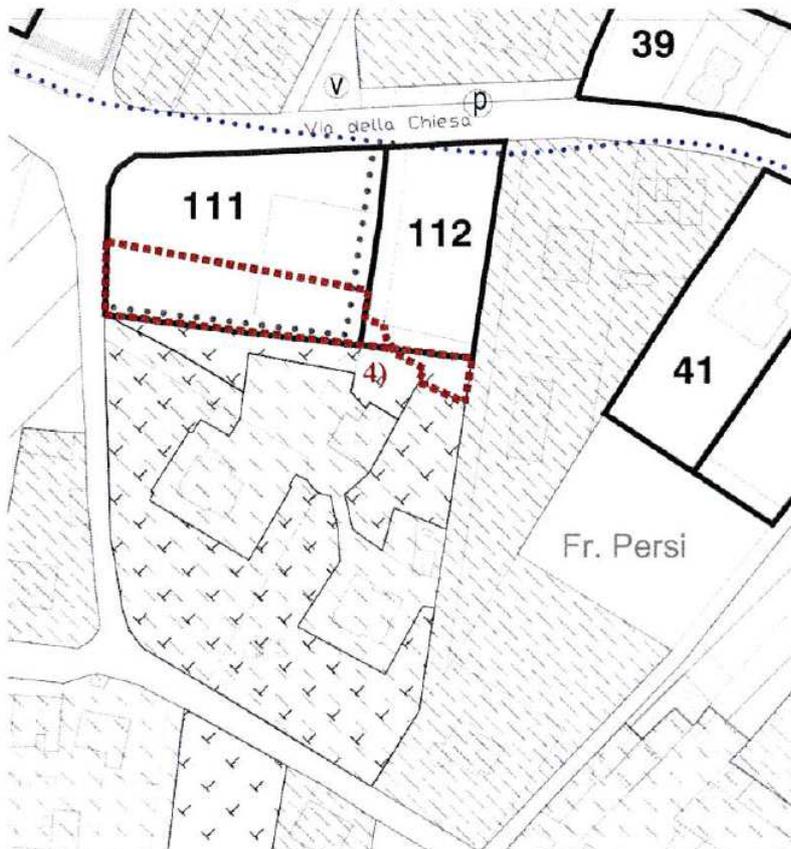
Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si dovranno evitare piani interrati o seminterrati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

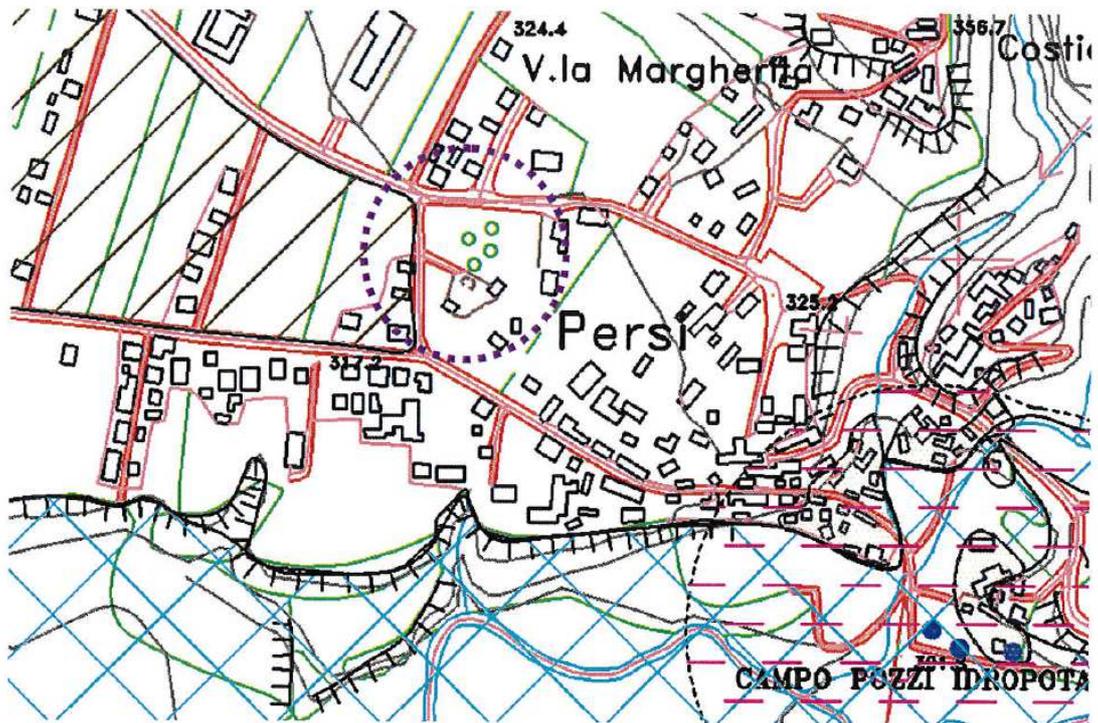
ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 4) (fuori scala)



ESTRATTO DELLA VARIANTE (fuori scala)



Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Disegno fuori scala)



Stralcio DBTRE Regione Piemonte (Disegno fuori scala)

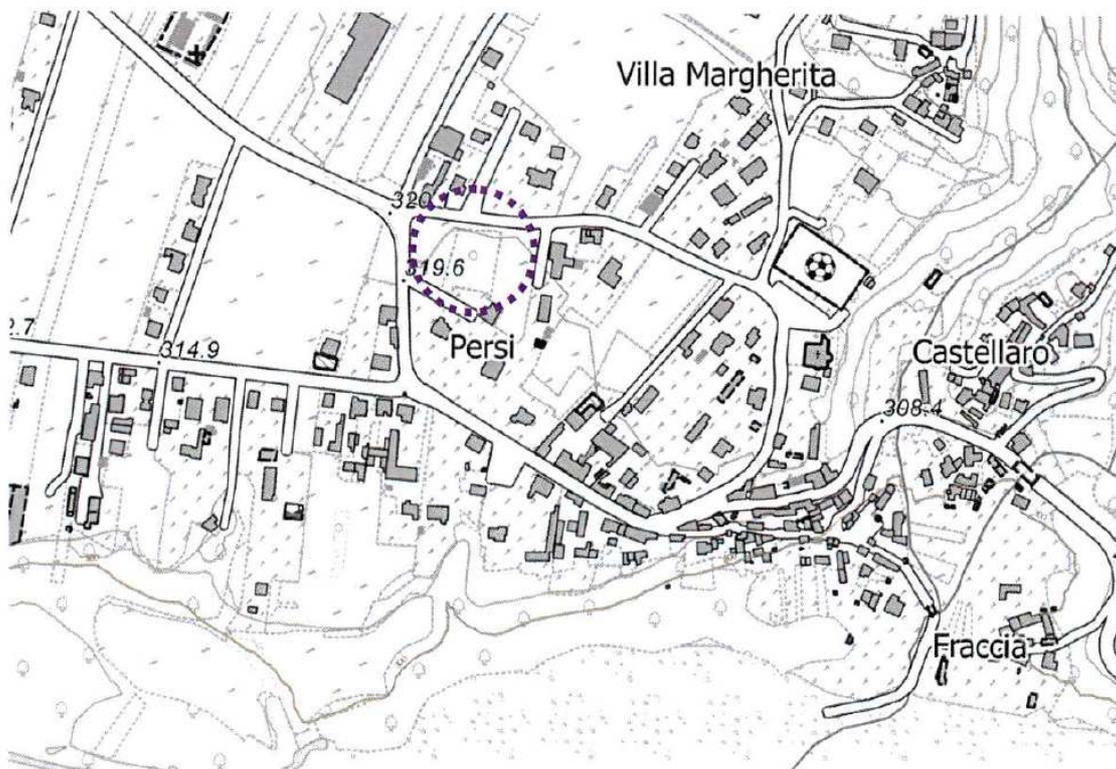
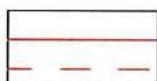


TAVOLA 5

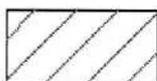
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

LEGENDA



CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1985.



CLASSE II a)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici.



CLASSE II b)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno 10 m salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.



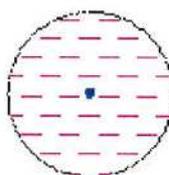
CLASSE III a)

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Potranno essere realizzate solo piccole costruzioni agricole purché non ricadano in aree in dissesto, esondabili o in erosione accelerata.



CLASSE III b)

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.



Pozzi idropotabili e fasce di rispetto

5.3 Scheda R2

a)

Cambio d'uso, nel concentrico, di un'area di mq 250 classificata a verde privato, in lotto residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

b)

ambio d'uso di un lotto di superficie pari a mq 1.115, intercluso nell'edificato, in area residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti.

C

*“Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” **Classe IIb.***

L'area in esame, è posta nel concentrico del capoluogo, intorno a quota 300 m slm. Essa è localizzata nel tratto centrale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Cravaglia. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Ortofoto Agea 2018 (Fuori Scala)



Sotto il profilo geologico rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Monastero; essa è costituita da alternanze di tipo fliscyoide di argille marnose grigie e arenarie in strati per lo più sottili,

alternate a strati più sabbiosi con livelli arenacei e locali strati conglomeratici o microconglomeratici (Oligocene Superiore).

La giacitura della stratificazione, rilevata lungo la scarpata del terrazzo morfologico, presenta un assetto monoclinale, con direzione intorno a 160°, inclinazione da 8 a 15° circa, immersione SW. I banchi e gli strati risultano interessati da due principali sistemi di fratturazione grosso modo perpendicolari tra loro, aventi rispettivamente giacitura intorno a 180/70 E e 90/90.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 17/01/2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare n. 7/2019 "*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*", dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si consiglia di evitare piani interrati o seminterrati.

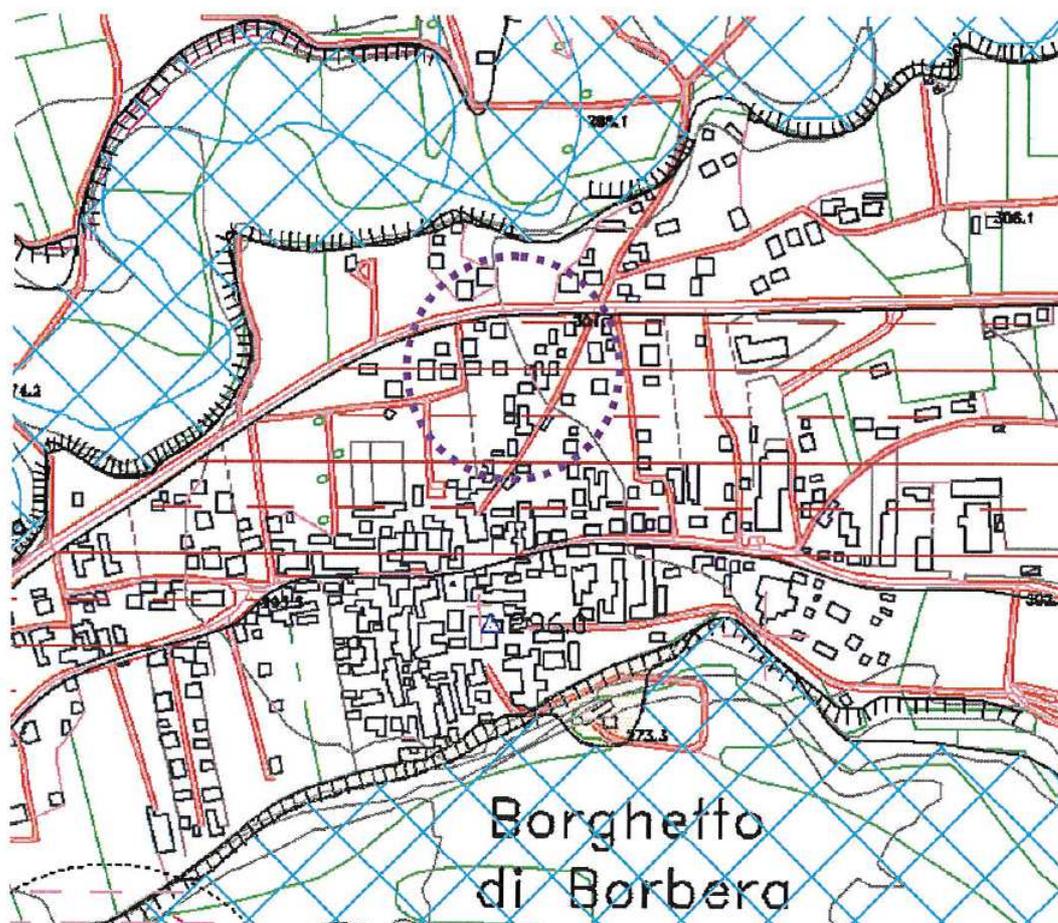
Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.



ESTRATTO DELLA VARIANTE (fuori scala)



Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica (Disegno fuori scala)



Stralcio DBTRE Regione Piemonte (Disegno fuori scala).

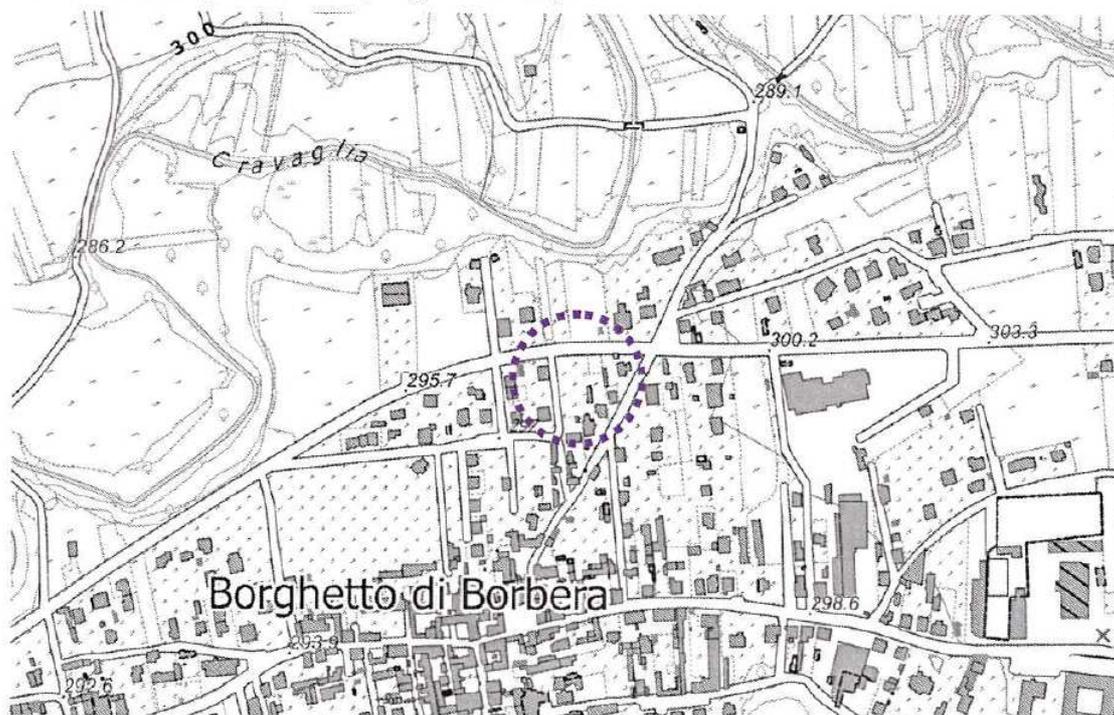


TAVOLA 5

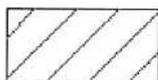
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

LEGENDA



CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1986.



CLASSE II a)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici.



CLASSE II b)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno 10 m salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.



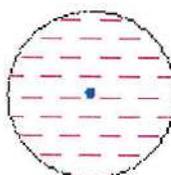
CLASSE III a)

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Potranno essere realizzate solo piccole costruzioni agricole purché non ricadano in aree in dissesto, sconvolte o in erosione accelerata.



CLASSE III b)

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.



Pozzi idropotabili e fascia di rispetto