

COMUNE DI
CELLE ENOMONDO
PROVINCIA DI ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.C

Variante al P.R.G. vigente ai sensi
Dell'art- 17bis della L.R. 56/77 s.m.i.

Progetto:
Per R.T.I.
Arch. Ezio Bardini
Via Brofferio n. 100
14100 - Asti

ELABORATO 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TABELLE DI ZONA ESTRATTO

Aggiornamento aprile 2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

I PROGETTISTI ORIGINARI DEL PRG VIGENTE:

Progetto:
studio di architettura
maggiora e ramello associati
via p. micca n. 30
14100 - Asti

DOTT. ARCH. PIERLUIGI RAMELLO

Geologo:
Dott. Geol. Grazia Lignana
Piazza I Maggio 15
14100 - Asti

Estratto art. 16 delle NTA:

Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZSCs)

Nelle zone compromesse sature sono ammessi:

- a) insediamenti residenziali;
- b) locali destinati ad attività ricreative con un massimo di superficie coperta utile (calcolata per piano di calpestio) di mq 400;
- c) locali destinati ad attività, professionali, finanziarie amministrative, commerciali al dettaglio, (comprendenti anche i pubblici esercizi, attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, art. 37 delle N.T.A. "Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.").

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, come indicati nella specifica tabella di compatibilità (D. C.C. n. n.3 del 31/03/2009) che si intendono richiamati:

Per le aree comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)

M – SE1 (con superficie di vendita da 151 a 400 mq.)

Per le aree esterne all'Addensamento storico rilevante:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437, con propria Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 30/04/2011.

- d) locali destinati ad attività ricettive e culturali;
- e) locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e purché non superino mq 300 (trecento) di superficie coperta;
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive;
- g) locali a servizio dell'attività agricola esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché non nocivi o molesti.

Per quanto riguarda le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante;
- nel caso di interventi di ristrutturazione si richiamano le norme del Codice Civile;
- si devono mantenere, rispetto agli spazi pubblici per la sosta e la circolazione e alle aree a servizi, esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione l'altezza di ogni edificio non può superare l'altezza media dei due edifici più alti entro un raggio di trenta metri, salvo diversa prescrizione specifica di zona.

In tutte le zone compromesse sature le operazioni comportano qualsiasi intervento sull'esistente dovranno essere compiute nell'ottica formale del restauro e come tali verranno esaminate dalla C.I.E..

Interventi ammessi:

Nelle ZSCs è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Per migliorare l'utilizzazione funzionale e sociale e per tutelare il patrimonio edilizio esistente sono ammessi:

con intervento diretto:

- 1) per gli edifici compresi negli elenchi di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro filologico, restauro conservativo e risanamento conservativo, previa autorizzazione degli organismi competenti.

2) per la restante parte dell'edificato, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamenti di destinazione d'uso, nei casi previsti dall'art.49 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e dal D.Lgs n. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., gli interventi edilizi sono subordinati al N.O. preventivo della Commissione locale per il paesaggio, istituita ai sensi della L.R. 1/12/2008 n. 32.

con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero: (previo parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui agli art. 40 e 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i.)

2 bis) Ristrutturazione urbanistica.

3) Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture esistenti è consentita l'edificazione di bassi fabbricati, uno per ogni unità abitativa, per una superficie utile massima di mq 15; essi dovranno essere realizzati in muratura, con l'esclusione di coperture piane, utilizzando materiali nel rispetto delle caratteristiche ambientali: la concessione è rilasciata a condizione che contestualmente all'edificazione vengano rimossi, dall'area interessata, gli elementi ritenuti deturpanti o comunque in contrasto con l'ambiente.

4) Per una sola volta e quando si dimostri impossibile l'utilizzo di parti edilizie esistenti mediante mutamento di destinazione d'uso, sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C., per una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc, purché non si determini aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie utile sono ammessi anche se eccedono la suddetta percentuale.

Al fine di consentire un adeguato controllo da parte della Commissione Edilizia in merito al rispetto delle caratteristiche ambientali, devono essere presentati i seguenti elaborati per il rilascio della concessione o autorizzazione:

- a) Rilievo dell'edificio esistente in scala non superiore a 1:50 con indicazione puntuale dei materiali esistenti;
- b) Congrua documentazione fotografica;
- c) Progetto in scala non superiore a 1:50;
- d) Particolari costruttivi e architettonici in scala non inferiore a 1:20;
- e) Relazione illustrativa sui motivi e criteri dell'intervento.

In sede di esame del progetto il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può chiedere che siano perseguiti accorgimenti in parte diversi da quelli proposti, quando il progetto non risulti rispettoso delle condizioni ambientali e/o architettoniche per quanto riguarda forme, funzioni e materiali adottati. In particolare è compito della Commissione Edilizia verificare che i progetti rispettino quelle caratteristiche che il P.R.G. vieta di alterare, e cioè:

- forma, orientamento e tipo di manto delle coperture;
- materiali tradizionali di rivestimento delle opere murarie visibili da spazi pubblici (intonaco rustico, mattoni a vista, colorazioni);
- ringhiere di balconi, scale esterne, ballatoi in ferro o legno.

L'area in oggetto risulta classificata dagli Elaborati geologici, in classe IIa "Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da processi a bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento".

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologica tecnica della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo Art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12 "Planimetria generale-Azzonamento", scala 1:5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Nelle ZS sono ammessi, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; per una sola volta ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente per adeguamenti igienici e funzionali; cambiamenti di destinazione d'uso per un volume non superiore a 700 mc; ristrutturazione edilizia; nuova costruzione di bassi fabbricati per autorimessa nel rispetto del rapporto di copertura previsto e comunque per non più di un posto auto per ogni unità abitativa:

solo in presenza di piano urbanistico esecutivo è ammessa la ristrutturazione urbanistica per una volumetria non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice fondiario previsto.

Il P.R.G. individua (Tav. 13 Concentrico - Azzonamento 1:2.000) gli edifici che, anche non compresi in zona ZScs, contribuiscono alla definizione del carattere ambientale del centro abitato e, come tali, sono soggetti a particolari cautele di intervento. In particolare:

- E' vietato l'intervento di demolizione e ricostruzione.
- Tutti gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, compresi gli ampliamenti, devono essere condotti nel rispetto degli elementi architettonici tradizionali, specie per quanto riguarda le sagome, le tipologie delle coperture, le forme e dimensioni delle aperture, i rivestimenti esterni e loro colorazioni, i particolari quali ringhiere, inferriate, serramenti.

Le Aree Zs sono classificate dagli Elaborati geologici nelle seguenti classi di edificabilità geologica:

Zona residenziale compromessa satura ZS1	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS2	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS3	(classe IIa, classe III limitatamente alla porzione destinata ad area a verde pubblico)
Zona residenziale compromessa satura ZS4	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS5	(classe IIa)
Zona residenziale compromessa satura ZS6	(classe IIa, classe III limitatamente alla porzione di area destinata a verde privato)
Zona residenziale compromessa satura ZS7	(classe IIa, classe III limitatamente ad un modesto ambito perimetrale)
Zona residenziale compromessa satura ZS8	(classe IIb, classe IIIa4 (Eea) limitatamente ad un modesto ambito perimetrale)

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12 "Planimetria generale-Azzonamento", scala 1.5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

All'interno delle Aree ZS, la Variante ai sensi della L.R. n.1/07, individua un "Ambito territoriale di trasformazione urbana, T.U."; in tale ambito, interessato dalla presenza dell'edificio della "ex cantina sociale" ed aree limitrofe, sono ammessi, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo senza modifiche della destinazione d'uso attuale ed i restanti interventi ammessi in zona dal vigente PRGC.

Solo in presenza di piano urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) sono ammessi interventi di "ristrutturazione edilizia di tipo B", parziale demolizione e ricostruzione per il recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'immobile e delle aree limitrofe, il rilascio del relativo Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo è subordinato al N.O. vincolante della "Commissione locale per il paesaggio" ai sensi della L.R. n. 1/12/2008 n. 32.

L'intervento edilizio dovrà prevedere comunque una parziale riduzione della volumetria esistente, con demolizione delle porzioni edificate di minore valore documentario; all'interno della sagoma edilizia è ammessa la realizzazione di n. 5 piani comprensivi del piano seminterrato e dell'eventuale piano sottotetto (nel rispetto dei disposti del Regolamento edilizio comunale approvato e di quanto riportato nell'art.9 delle presenti NTA).

La volumetria massima ammessa a seguito dell'intervento edilizio non potrà essere superiore a 3.800 mc., la superficie coperta non potrà essere maggiore di quella esistente.

Destinazioni d'uso ammesse nell'"Ambito territoriale di trasformazione urbanistica":

residenziale,
turistico ricettiva

terziaria (direzionale, commerciale al dettaglio secondo contenuti del 1° comma, punto c) del presente articolo.)

L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento in termini di standard urbanistici, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, con la cessione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., sono ammesse parziali monetizzazioni delle medesime, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 38/06 e dell'art. 8 delle presenti NTA.

In particolare le aree standard dovranno essere reperite in parte all'interno dell'edificio ed in parte attraverso la cessione di aree esterne fronteggianti il fabbricato in oggetto; la convenzione urbanistica dovrà inoltre contenere precise verifiche ed indicazioni in merito alla eventuale cessione al patrimonio comunale dell'attuale sedime della piazza, individuata negli elaborati del vigente PRGC, come area a parcheggio pubblico.

L'intervento dovrà prevedere inoltre, a carico dei proponenti, la riqualificazione della piazza pubblica, con demolizione della tettoia in c.a. posta a ridosso di Via della Chiesa; il relativo progetto urbanistico, le relative modalità attuative ed il relativo crono programma di attuazione delle opere dovranno far parte integrante degli elaborati del Piano di Recupero e della relativa Convenzione urbanistica.

Norme di carattere architettonico/tipologico/ambientale:

L'intervento edilizio dovrà garantire la "lettura" della tipologia architettonica originaria rappresentativa di un particolare momento storico del territorio astigiano e dovrà quindi valorizzarne le caratteristiche tipologiche, con l'eliminazione di eventuali superfetazioni o elementi architettonici incongrui.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni normative:

· sulle facciate non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, strutture metalliche o in cls armato ecc. che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio;

· i muri esterni dell'edificio dovranno essere ad intonaco civile, tinteggiato nei colori classici piemontesi, da scegliere tra quelli maggiormente presenti sul territorio edificato limitrofo, sono ammesse murature faccia a vista (nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti) o altri elementi architettonici realizzati con materiali simili, quali listelli di cotto ecc.;

· i serramenti dovranno avere uno sviluppo regolare, è ammessa la realizzazione di vetrate, nel rispetto di una coerente scelta progettuale ed architettonica complessiva dell'intero intervento;

· la copertura, potrà essere anche in parte piana, in misura non maggiore del 20% della superficie coperta (per la realizzazione di terrazzi, solarium); il manto di copertura dell'edificio potrà essere realizzato, oltre che nei tradizionali materiali, anche con lastre metalliche coibentate, di colore scuro;

· dovranno inoltre essere rispettati i disposti della L.R. n.13 del 28 maggio 2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e delle successive disposizioni attuative;

· il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici dovrà essere realizzato in modo tale da costituire un elemento di continuità progettuale e dovrà essere adeguatamente integrato e/o mascherato con la realizzazione di parapetti e volette ecc.;

**COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

ZONA ZS4
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale 18800
Superficie fondiaria 13870
Superficie fondiaria libera -
Superficie a servizi 1010
Superficie viabilità e altro 3920

Piani f.t. n° 2 Art.N.di A.
~~Piani f.t. n° 5 (Ambito T.U. nel
rispetto dell'altezza massima esistente)~~

Volume residenziale esistente (a) 12595
Volume edificabile aggiuntivo (b) -
Volume resid.max. di zona (a + b) 12595
Volume da recupero ex cantina 3800

Altezza teor.max Art.N.di A. 16-4°c/9e)
Rapporto copertura 30% Art.N.di A. 9c)

Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

Abitanti esistenti effettivi 60
Abitanti aggiuntivi (b/90) 29 (area T.U.)
Abitanti teorici (a/90+b/90) 168
Prescrizioni di zona

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,90

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		756		
<u>Attr. di interesse comune</u>		336	620+ <u>1.160</u>	620
Parco, gioco, sport		1512		
Parcheggi pubblici		420	210	210
		3.024	1010+ <u>1.160</u>	1010

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav.13.a “Concentrico-Azzonamento”, scala 1:2.000, per i quali si applica il comma 11° dell’art. 16, è ammesso l’intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell’indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

All’interno di tale area, la Variante LR. N.1/07, individua un “Ambito di trasformazione urbana T.U., le cui norme attuative sono definite nell’art. 16 “Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZSes)

“Per quanto riguarda le opere a verde di mitigazione dei muri di sostegno nell’area, si dovrà prevedere il ricorso esclusivo a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e adatte alle condizioni stazionali. Non dovranno essere utilizzate, inoltre, le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con d.g.r. 29.02.2016 n. 23-2975”.

Segue estratto tabella di Zona ZS4

Quanto indicato nel parere Settore Tecnico Regionale n. 32794 del 17/07/2018 è demandato alla fase successiva alla demolizione della struttura dell'ex Cantina Sociale e pertanto entro il mese successivo dall'avvenuta demolizione dovrà essere presentato lo studio geologico e le relative verifiche di cui alle NTC 2018.

La fruibilità all'uso pubblico della porzione di area occupata dall'edificio della ex Cantina Sociale destinata alla demolizione è condizionata dalle verifiche atte a garantire, per la parte prospiciente l'area pubblica suddetta, l'efficienza dell'esistente muro controripa e la stabilità del versante, prevedendo gli accorgimenti eventualmente necessari sulla base delle verifiche di dettaglio geologiche, geognostiche e strutturali.

Nella fase di demolizione della struttura dell'ex Cantina Sociale dovranno essere predisposti tutti gli opportuni accorgimenti precauzionali al fine di garantire l'efficienza del muro controripa esistente.