

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI NEIVE

VARIANTE PARZIALE n.11 art.17 c.5) L.R.56/77 AL PIANO REGOLATORE PROGETTO DEFINITIVO

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTA
arch. R. Gambino



The image shows a handwritten signature in red ink that reads "Gambino". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "Arch. RAFFAELLA GAMBINO n. 2808" in the center, "DELLA PROVINCIA" on the left side, "PUBBLICISTI E CONSERVATORI" at the top, and "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" on the right side.

novembre 2018

NOTA BENE:

Le parti normative introdotte dalla Variante parziale vengono evidenziate in **grassetto**.

Le parti normative stralciate dalla Variante parziale vengono evidenziate in ~~barato~~.

ART. 37 - AREE DI TIPO "Rn" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

(Il P.R.G. identifica come aree residenziali di espansione - sigla Rn - le parti di territorio pressoché inedificate e non urbanizzate ove l'edificazione è finalizzata, mediante l'ampliamento delle aree residenziali esistenti, alla ricomposizione della forma urbana ed allo sviluppo socio-economico del Comune ed è subordinata alla formazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni del PRG.)

1) La cartografia individua le aree residenziali di espansione con simbologia Rn. Per tutte le aree Rn vigono comunque le disposizioni generali dettate ai commi seguenti.

2) Nelle aree di tipo Rn valgono le destinazioni d'uso di cui all'art.15 con le seguenti specifiche:

Sono da considerarsi "proprie":Rr, Ra;

Non sono previste funzioni "ammesse se esistenti" in quanto i lotti sono intesi liberi da costruzioni.

Sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni .

3) Con riferimento ai più dettagliati indirizzi di progettazione contenuti nell'appendice intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale" e di cui al comma 4 del precedente art.3, nelle aree Rn le tipologie edilizie proposte per le nuove costruzioni devono essere coerentemente inserite nel contesto territoriale e tenere conto della tipologia costruttiva che caratterizza l'edificato tradizionale, sia nell'impianto, sia nell'articolazione volumetrica , sia nell'uso dei materiali.

4) In tutte le aree di tipo Rn vigono i seguenti parametri edilizi:

- indice fondiario $I_f = 0,8$ mc/mq;

- altezza massima ammissibile $H = 10,50$ m con un limite superiore di tre piani fuori terra;

- superficie coperta (SC) non superiore al 50% della superficie fondiaria.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate secondo l'art.12 delle presenti norme.

5) Gli interventi di nuova edificazione nelle aree Rn sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE) esteso a tutte le aree racchiuse dal perimetro appositamente indicato in cartografia. In caso di SUE unico sono ammesse modifiche alle soluzioni del Piano, senza che ciò costituisca Variante dello stesso, e nel rispetto di tutte le altre prescrizioni, con le seguenti specifiche:

- modifiche alla viabilità interna di distribuzione, senza alterazione alcuna del sistema degli accessi sulla viabilità esterna,

- modifiche dell'assetto delle aree a servizi nel rispetto delle quantità e delle tipologie complessivamente individuate dal PRG e senza alterarne la fruibilità, l'accessibilità e l'integrazione con le aree a servizi confinanti esistenti o previste.

- modifiche delle aree a verde privato, nel rispetto delle quantità minime, previste dal Piano e del ruolo di filtro rispetto alle edificazioni e/o aree libere esterne.

Sia la formazione che l'attuazione del SUE potranno essere eseguite tramite stralci funzionali successivi di superficie pari ad almeno il 30% dell'area perimetrata e comunque con un minimo pari a 4.000 mq, nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi. Inoltre i nuovi interventi potranno essere realizzati per stralci funzionali di dimensione non maggiore ai 2500 mq con permesso di costruire singolo convenzionato qualora, rispondendo ai requisiti suesposti per gli stralci di SUE, rispettino anche le previsioni per servizi ed infrastrutture cartografate .

Nelle aree Rn, ad interventi completamente attuati ed a cessioni degli standard e delle urbanizzazioni avvenute, si potranno operare tutti gli interventi di cui all'art.11) delle NTA, mediante permesso di costruire, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni di cui al presente articolo.

La valutazione delle proposte di modifica dell'assetto del SUE e delle proposte di stralcio in ordine alle condizioni sopra esposte, e comunque alla possibilità della corretta e completa attuazione delle previsioni di PRG, sarà effettuata dall'Amministrazione comunale nell'esame delle soluzioni proposte.

L'Amministrazione comunale promuove l'attuazione delle previsioni di PRGC da realizzarsi tramite la progettazione di strumento urbanistico esecutivo. Qualora ciò non abbia luogo, ovvero qualora le proposte

siano giudicate non idonee, l'Amministrazione comunale interverrà direttamente per la stesura di piani particolareggiati eseguiti secondo le suddette previsioni con le modalità di cui agli art.38,39, e 40 della L.R.56/77.

6) Il PRG individua all'interno delle aree soggette a SUE le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi di cui all'art.21 della L.R.56/77, che comunque, indipendentemente dalle indicazioni cartografiche, devono essere soddisfatte. La quota necessaria per soddisfare lo standard ex art.21 L.R.56/77 potrà essere corrisposta tramite monetizzazione esclusivamente per la parte eccedente quella relativa a parcheggi e verde.

Nel caso in cui la dotazione complessiva di aree per servizi prevista dal Piano sia superiore allo standard, il corrispettivo dell'eccedenza potrà essere invece scomputato dai contributi per le opere di urbanizzazione.

7) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG prevede per le aree Residenziali di espansione, in quanto aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media, che la disciplina dettata dai commi precedenti sia realizzabile soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare le condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme e dovrà inoltre tenere conto delle specifiche disposizioni e prescrizioni dettate per ogni singola area dalle "Schede delle aree di nuova espansione" riportate nella Parte seconda della Relazione Geologica Tecnica.

7bis) Per le aree identificate in cartografia lungo la strada per Neviglie con le sigle Rn2.13, Rn2.14, Rn2.20, Rn2.21, Rn2.22, Rn2.23, Rn2.24, Rn2.25, ed in località Serragrilli con la sigla Rn2.26, vigono, oltre le disposizioni di cui ai precedenti commi, anche le seguenti prescrizioni specifiche:

1. l'altezza massima ammissibile è $H=8,0$ m, con un limite superiore di due piani fuori terra;
2. la superficie coperta (SC) non deve essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
3. sono escluse rimodellazioni della pendenza naturale dei versanti;
4. le aree libere, di cui al precedente comma 4), dovranno essere progettate in base alle indicazioni di cui alle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale' con contenimento delle superfici pavimentate e/o impermeabilizzate entro un massimo complessivo del 15% della superficie fondiaria. I fronti dei lotti confinanti con le aree agricole dovranno essere dotati di una fascia a verde privato piantumata con essenze compatibili con il contesto ambientale, di profondità non inferiore ai m.3 ;
5. le recinzioni, come da Regolamento Edilizio, potranno essere esclusivamente con zoccolo e parte a giorno superiore, escludendo muri di cinta, e solo in rete verso le aree agricole esterne;
6. la realizzazione delle reti di adduzione e scarico acque deve essere progettata in termini di compatibilità con la situazione del reticolo idrografico minore e prevedendo la separazione delle reti reflue nere e bianche. Dovranno essere previste cisterne di raccolta per le acque meteoriche la cui capacità, adeguata alla dimensione delle superfici impermeabilizzate previste dal progetto, verrà definita e concertata con il comune e con gli enti di gestione della rete di collettamento in sede di SUE;
7. il rispetto rigoroso delle soluzioni di accessibilità previste dal Piano sulla viabilità comunale e provinciale **che** deve essere concertato progettualmente con gli enti proprietari, **ad eccezione dell'area Rn2.26 per la quale le soluzioni, anche alternative, potranno essere concertate in sede di SUE con l'Amministrazione;**
8. la viabilità interna di distribuzione dovrà essere dotata di fascia alberata/arbustiva affiancata o inserita, nel rispetto delle dimensioni minime degli stessi, negli spazi destinati ai marciapiedi.

Il SUE identificherà chiaramente le soluzioni da adottare in relazione ~~sia~~ alle reti dei servizi di adduzione idropotabile ed elettrica, e verificherà dal punto di vista idraulico e depurativo le soluzioni da adottare per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'area urbana interessata e definirà, in sede progettuale per le opere di urbanizzazione, tutti i necessari accorgimenti in accordo, sia alle normative di settore vigenti, sia alle indicazioni specifiche dell'Amministrazione e degli enti di gestione.

7ter) Per l'area identificata in cartografia presso Borgo Nuovo (area mercatale) con la sigla Rn2.19 vigono oltre le disposizioni di cui ai precedenti commi dall'1 al 7, ed i punti 2, 4, 6 del comma 7bis, anche le seguenti prescrizioni specifiche:

- l'intervento prevede la totale demolizione della struttura produttiva e relativi fabbricati a destinazioni accessorie esistenti sull'area,
- il limite della fascia di rispetto ferroviaria ai sensi del successivo art.46 c.4bis) deve essere rispettato,
- l'accessibilità veicolare dovrà avvenire dall'area parcheggio esistente di fronte alla chiesa sul fronte nord-

ovest,

- le recinzioni dovranno avere soluzioni progettuali da concertare con l'amministrazione in relazione agli affacci sugli spazi pubblici dell'area mercatale e della piazza antistante la chiesa;
- sono previsti, per il filo dell'edificazione nuova, arretramenti dal confine di zona pari a m.10 sui lati nord-est e nord-ovest, e soluzioni tipologiche a fronte continuo sui lati nord-ovest e sud-ovest.

Gli interventi ammessi sulle strutture esistenti in caso di mancata attuazione delle previsioni di Piano, saranno unicamente quelli previsti per le destinazioni 'ammesse se esistenti' di cui all'art.16 c.3) con l'esclusione di qualsiasi ampliamento.

ART.41 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

1) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG classifica le aree produttive consolidate come segue:
- Pa2/Pi2 Aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media. In tali casi la disciplina di cui al precedente articolo è temperata dalla seguente prescrizione: gli interventi di ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione sono ammessi soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area, al fine di non aggravare la condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti NTA.

- Pi3 Aree di classe IIIB a pericolosità geomorfologica alta (classe IIIB-3 fondovalle Tinella dell'allegato geologico). In tali aree, a fronte delle condizioni di rischio riscontrate e in carenza degli interventi di riassetto territoriale di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP e s.m.i. sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ovvero interventi di tipo: Mo, Ms, Re e Rs . In particolare, ogni intervento ammesso dovrà essere tale da ridurre, per quanto possibile, l'interferenza con i fenomeni idraulici e, per quanto riguarda eventuali locali interrati, centrali e impianti tecnologici, serbatoi di carburante o di gas, dovrà prevederne la rilocalizzazione in condizioni ed a quote di assoluta sicurezza.

Gli interventi di riassetto territoriale (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. Ad interventi di riassetto avvenuti saranno ammessi ampliamenti del 10% della superficie utile Su senza incrementi del carico antropico, per le sole attività esistenti.

-Pi3 B Aree di classe IIIB ricomprese nella fascia B e nella perimetrazione della zona BPr del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (classe IIIB-3 dell'allegato geologico) . In tali aree in assenza degli interventi di riassetto territoriale, di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP e s.m.i., valgono le prescrizioni delle zone Pi3. A seguito del collaudo positivo delle opere realizzate in attuazione ai suddetti interventi ed alle condizioni di cui al punto precedente, saranno possibili i completamenti di cui al precedente art.40 per le sole attività esistenti.

- Pi3A Aree di classe IIIA, a pericolosità geomorfologica alta – fascia B del PSFF Fondovalle Tanaro. Tali aree sono inedificabili e le strutture esistenti possono essere soggette solo a Mo e Ms.

2) Per quanto riguarda l'area della 'Distilleria Levi', identificata in cartografia alla tavola P3.1 con sigla Pa.2.1 ed alla tavola P.4 (in finestra), vigono le seguenti prescrizioni:

- le destinazioni proprie sono: destinazioni Pe, Tb e Tc limitatamente ai volumi di cui alle lettere B/G, e C, destinazione R limitatamente all'abitazione del proprietario o del custode in C o B, destinazione a servizi di interesse generale di tipo culturale (attività museali, sedi di attività culturali ecc) e Pc in A. Per quanto riguarda la destinazione Tc essa è ammessa esclusivamente in relazione all'attività produttiva esistente o alle destinazioni a servizi di interesse generale di tipo culturale. L'intervento è soggetto a Piano di Recupero che deve definire l'assetto complessivo dei volumi e delle aree pertinenti,

- gli interventi ammessi sui singoli fabbricati sono individuati alla tavola P.4,

- la porzione di area individuata con la sigla F E è destinata al reperimento degli standard urbanistici relativi alle destinazioni proprie,

- le aree libere di cui alla lettera D dovranno essere tenute a verde privato secondo le indicazioni della tavola P.4,

- il recupero della volumetria del fabbricato di cui alla lettera C D deve essere effettuato in coerenza con i volumi esistenti ed in applicazione dei criteri delle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale'.

3) Per quanto riguarda le aree identificate in cartografia alla tavola P3.1 con sigla Pi.2.1a e Pi.1.b vigono integralmente le norme di cui all'art.40 con le seguenti ulteriori specifiche per la Pi2.b:

- altezza massima ammissibile H=8 m.,

- rapporto di copertura realizzabile in Pi.2.b non superiore al 30% della superficie fondiaria, generato dalle potenzialità della Pi2.a, che non possono essere superate complessivamente sulle due aree,

-attuazione degli interventi mediante permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle dotazione di aree per servizi di cui all'art.21 comma 1 punto 2) della L.R.56/77, da reperire ove indicati in tavola P.3.1 o da monetizzare ove il comune non ne valuti opportuna la realizzazione,

-esclusione di infiltrazioni nel sottosuolo mediante adeguata pavimentazione delle aree eventualmente esposte a sversamenti accidentali di sostanze inquinanti (carburanti ecc) con intercettazione e regimazione delle acque meteoriche ai sensi di legge,

-uso di pavimentazioni drenanti (pavimentazioni in autobloccanti forati, asfalti o calcestruzzi drenanti di nuova generazione) per le parti pavimentate destinate alla sosta /o con minor frequenza di passaggio ,

- progettazione e sistemazione dell'area Vr2 di bordo e delle fasce di mitigazione di cui all'art 40, in particolare sul lato nord, contestualmente alla prima richiesta di titolo abilitativo per gli interventi. Dovrà essere prevista la messa a dimora di un filare arboreo utilizzando esclusivamente specie arboreo-arbustive autoctone, escludendo specie esotiche ed ornamentali di cui alla DGR 46-5100/2012. In fase cantieristica dovranno essere adottate precauzioni per non trasferire in loco terreni contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e dovrà essere operato un inerbimento in tempi rapidi degli eventuali cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone,
- convenzionamento per la realizzazione, contestuale agli interventi, di un'area di compensazione, non frammentabile, da destinarsi a bosco e/o tartufaia, di dimensione non inferiore ai 5000 mq da reperirsi in continuità con la fascia del t. Tinella all'interno dell'area individuata con asterisco (*) in tavola P2, con le indicazioni progettuali di cui al punto precedente,
- esclusione di qualsiasi tipo di intervento trasformativo relativo alla funzionalità del reticolo idrografico minore e all'assetto delle canalizzazioni agricole in entrambe le aree e limitazione delle rimodellazioni del terreno alle sole sistemazioni dell'assetto attuale con specifica attenzione all'esclusione di ristagni d'acqua,
- accesso dalla strada Boglietto escludendo nuova viabilità,
- recinzione, nel rispetto del RE, prevedendo nel tratto sud verso il t. Tinella una siepe arbustiva da porre in esterno rispetto alla recinzione medesima,,
- allaccio dell'area alla rete fognaria urbana ed alla rete acquedottistica, previa verifica delle potenzialità e delle condizioni della rete e con eventuale potenziamento della stessa, verificando il corretto smaltimento delle acque reflue mediante realizzazione di una rete duale di raccolta. L'allaccio alla rete acquedottistica dovrà essere richiesto previa verifica delle disponibilità della rete e della presenza di allaccio preesistente compatibile con gli usi;
- obbligo di specifica in sede progettuale del tipo di rifiuto prodotto e delle modalità di gestione dello stesso in funzione delle scelte progettuali, chiarendo l'eliminazione degli eventuali rischi ambientali indotti, ai sensi delle normative vigenti,
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art.2 c.6) LR22/96,
- rispetto delle normative per il consumo energetico in coerenza con quanto previsto all'art. 29 comma 7. Dovranno essere assunti in sede progettuale accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti rinnovabili al fine di raggiungere una classe energetica elevata,
- riduzione ove possibile al minimo dei punti luce esterni. Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati a norma della L.R.31/00 e delle relative Linee guida. In particolare dovranno essere utilizzati corpi illuminanti totalmente schermati, dotati di regolatori di flusso luminoso e dovrà essere fatto divieto di utilizzare sistemi di illuminazione che rivolgano fasci di luce dal basso verso l'alto,
- intervento edilizio, nel rispetto del Regolamento edilizio e delle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale', con specifica attenzione alla distribuzione volumetrica ed alla tipologia edilizia, all'inserimento paesistico-ambientale nel contesto, alle visuali dalla provinciale SP3, alla scelta di materiali (trasparenze e colori) anche ai fini della tutela dell'avifauna,
- verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale prevista ai sensi di legge che deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali, i quali devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005,
- obbligo preliminare di Valutazione di impatto acustico ai sensi della DGR n.9-11616 del 2/2/2004 e di recepimento dell' autorizzazione Ambientale di legge (A.U.A.) in funzione della tipologia di attività insediabile.