

CITTA' DI CANELLI

PROVINCIA DI ASTI

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e smi art. 17, 4comma e art. 31 ter

VARIANTE STRUTTURALE n. 3

al P.R.G.C. vigente

Adozione Progetto Preliminare: DCC n. 33 del 08/05/2013

acquisito il parere favorevole dell'ARPA in data 28/08/2012

(Controdeduzioni alle osservazioni pervenute al progetto preliminare ed adozione del progetto preliminare modificato DCC n. 65 del 09/10/2013)

Approvazione della Variante Strutturale:
Delibera di Consiglio Comunale n. del

(parere favorevole della Conferenza di Pianificazione acquisito in data 29/01/2014)

PROGETTO DEFINITIVO

Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

con: arch. Patrizia Robotti
arch. Ilaria Debernardis

Il Sindaco Marco Gabusi

Il Segretario Generale Giorgio Musso

Il Responsabile del Procedimento Enea Cavallo

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
RELAZIONE	P1

INDICE

1. ASPETTI GENERALI 3

1.1 LE PECULIARITÀ PROCEDURALI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 3 3
1.2 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE DI CANELLI 5
1.3 LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 3 AL P.R.G.C.: DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PROGETTO PRELIMINARE MODIFICATO DI VARIANTE 6

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 10

2.1 IL NUOVO PIANO TERRITORIALE REGIONALE DEL PIEMONTE 10
2.2 IL PTC DELLA PROVINCIA DI ASTI 14
2.3 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE SETTORIALE 18
2.3.1 Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PAI 18
2.3.2 Programma di candidatura UNESCO 19
2.3.3 Adeguamento alla normativa in materia di commercio 21
2.3.4 Il Contratto di Fiume del Torrente Belbo 21

3. IL QUADRO DI RIFERIMENTI SOCIOECONOMICO 24

4. I CONTENUTI QUALIFICANTI DELLA VARIANTE 33

4.1 LA QUALITÀ DEL TERRITORIO 33
4.1.1 Il paesaggio urbano 33
4.1.2 La città pubblica 41
4.1.3 Le aree agricole ed il torrente Belbo 47
4.2 LE PROBLEMATICHE DI CARATTERE PUNTUALE 48
4.3 L'ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA ED AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL PO 50

5. I CONTENUTI DELLA VARIANTE: SCELTE TECNICHE E SUO DIMENSIONAMENTO 52

5.1 LA QUALITÀ DEL TERRITORIO 52
5.1.1 Le attività produttive del centro abitato 52
5.1.2. La Città pubblica: verifica sulla sua attuazione e reiterazione dei vincoli 58
5.1.3 Una pianificazione coerente con i valori della candidatura UNESCO 67
5.1.4 Il territorio agrario 70
5.1.5 Il sistema della mobilità 72
5.2 I CONTENUTI PUNTUALI DELLA VARIANTE 73
5.2.1 Modificazioni ed adeguamenti cartografici 73
5.2.2 Modificazioni ed integrazioni normative – adeguamento alla Pianificazione Sovraordinata 81
5.3 PREVISIONI E DIMENSIONAMENTI DEL PRGC DI CANELLI 89
5.3.1 Calcolo della capacità insediativa teorica 89
5.3.2 La dotazione di servizi pubblici 93
5.4 L'UTILIZZO DELLO STRUMENTO INFORMATICO PER LA FORMAZIONE, VESTIZIONE GRAFICA E GESTIONE DEGLI ELABORATI DI PIANO DELLA VARIANTE 95

6. ESITI CONCLUSIVI DELLA PRIMA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE 96

6.1 CONSIDERAZIONI SULLA COMPATIBILITÀ DELLE VARIAZIONI PROPOSTE CON I PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI ED ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI VAS 96
6.2 RICHIESTE DI APPROFONDIMENTO EMERSE IN SEDE DELLA PRIMA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE 96
6.3 PARERE MOTIVATO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'ORGANO TECNICO 104

7. OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO 110

8. GLI ADEMPIMENTI ALLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALLE LEGGI DI SETTORE 111

8.1 ADEMPIMENTI CIRCA LA L.R. 52/2000 111
8.2 L'ASSETTO IDROGEOLOGICO 111

9. ESITI CONCLUSIVI DELLA SECONDA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE – ATTIVITA' DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLE RICHIESTE DEGLI ENTI COMPETENTI..... 112

9.1 REGIONE PIEMONTE PROT. N. 2423/DB0800 DEL 28/01/2014 E PROT. N. 4292/DB1421AT DEL 24/01/2014 112
9.2 PROVINCIA DI ASTI PROT. N. 10076 DEL 28/01/2014 117

10. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE STRUTTURALE N. 3 AL PRGC VIGENTE 123

11. MODIFICHE AGLI ELABORATI DEL PRGC VIGENTE 126

ALLEGATI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO A: SIMULAZIONI PLANIVOLUMETRICHE DELLE ZONE DR-T/5 E DR-T/8 E ALLEGATI FOTOGRAFICI

ALLEGATO B: VERIFICA SUL CONSUMO DEL SUOLO : CONFRONTO TRA PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE E DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 3

ALLEGATO C: PROPOSTE DI AGGIORNAMENTO PREVISTE DALLA VARIANTE STRUTTURALE 3

ALLEGATO D: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI VARIANTE STRUTTURALE 3 SUL P.R.G.C. VIGENTE

ALLEGATO E: ANALISI E LOCALIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD SULLA CARTOGRAFIA DI P.R.G.C. VIGENTE

ALLEGATO F: ELENCO DELLE AREE GRAVATE DA USO CIVICO

ALLEGATO G: IPOTESI DI SVILUPPO DEL SUE C9

ALLEGATO H: ELENCO DELLE AREE A SERVIZI

ALLEGATO I: PIANO DI MONITORAGGIO

ALLEGATO L: STRALCIO DEGLI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE A SEGUITO DELLA II CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE (RIPORTANTE LE MODIFICHE EFFETTUATE IN TUTTE LE FASI)

Il presente documento è stato redatto con i contributi di:

- *dott. Carlo Bidone per le questioni di carattere agronomico;*
- *ing. Antonio Pierro per le questioni di carattere ambientale;*
- *dott. Stefano Roletti per le questioni di carattere acustico.*

1. ASPETTI GENERALI

La redazione della presente Variante Strutturale n. 3 al Piano Regolatore Generale vigente nasce dalla necessità di procedere all'aggiornamento di parte dei contenuti del suddetto strumento di pianificazione comunale, per tener conto delle nuove esigenze di trasformazione urbanistica del Comune e conseguentemente soddifare le attuali e presenti necessità della Città. Come già anticipato all'interno del Documento Programmatico uno dei principali elementi cardine della presente variante è quello relativo alla sostenibilità ed un rinnovato approccio al territorio, che emergono dalla maggiore attenzione posta alle risorse materiali ed al patrimonio culturale ed immateriale. Pertanto si procede alla qualificazione del territorio locale attraverso l'aggiornamento di alcuni elementi che saranno successivamente trattiati ed oggetto della variante.

1.1 Le peculiarità procedurali della Variante Strutturale n. 3

Con l'approvazione della L.R. 3 del 2013 e della L.R. 17 del 2013 la Regione Piemonte ha completato l'iter di aggiornamento della legge urbanistica regionale n. 56/1977, avviato con l'approvazione della L.R. 1/2007 con la quale venivano introdotti alcuni istituti innovativi per la realtà piemontese quali la "copianificazione" tra gli enti territoriali coinvolti nell'approvazione dei piani regolatori e, di conseguenza, individuando quale "best practice" della pianificazione, l'anticipazione del confronto e del dibattito tra i differenti enti territoriali (Comune, Provincia, Regione).

La "nuova" legge urbanistica regionale, così come recentemente modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013, fa suoi principi innovativi, istituti e procedure in grado di innovare il processo pianificatorio e di governo del territorio, sia nei contenuti che nei modi. A partire dai nuovi principi posti alla base del governo del territorio, quali: il principio della sussidiarietà, della differenziazione e dell'adeguatezza, già riconosciuti all'art. 117 della Costituzione, la nuova legge urbanistica afferma l'istituto della copianificazione quale strumento ordinario e non più sperimentale, esteso all'intero sistema della pianificazione urbanistica che permette il passaggio da un tipo di pianificazione gerarchico, basato su un rapporto verticale tra enti di livello diverso - concetto di pianificazione territoriale verticale/piramidale proposta da Astengo - ad un processo "orizzontale" di condivisione delle scelte, più affine a logiche di partecipazione e condivisione tra enti, sviluppando un criterio operativo per la gestione del principio di sussidiarietà stabilito dalla L. 142/90 e successivamente ribadito dalle modifiche apportate al Titolo V della Costituzione. Viene inoltre riconosciuto il principio della perequazione, sia come ispiratore della pratica pianificatoria sia quale strumento per una più equa distribuzione degli "oneri ed onori" conseguenti alla trasformazione del territorio sia nella pianificazione urbanistica che in quella territoriale, incentivando per quest'ultima forme associative tra comuni col fine di ottenere economie di scala e contenimento del consumo di suolo. Con riferimento alle procedure ambientali, la nuova legge urbanistica incardina nel processo pianificatorio la procedura di valutazione ambientale strategica che si svolgerà in modo integrato con la procedura ordinaria, e che prosegue la sua attività per l'intero arco di durata del piano attraverso il monitoraggio ambientale. Sono inoltre riconosciute tra le finalità dei piani regolatori il contenimento del consumo di suolo, la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico. Viene confermato il ruolo centrale del Piano regolatore generale, come strumento unitario di governo del territorio su scala locale.

È necessario però in questa sede chiarire la transitorietà della legge nei confronti delle procedure già avviate ai sensi della LR 56/77 e non ancora conclusesi. Secondo

quanto riportato nel DDL all'art. 89, comma 3 - Disposizioni transitorie - i procedimenti di cui sopra possono concludere il proprio iter nel rispetto delle disposizioni contenute nel "vecchio" testo della LR 56/77. È facoltà del comune decidere di concludere l'iter secondo quanto disposto dalla "nuova" legge regionale.

La presente Variante 3 quale variante strutturale ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 rientra nella logica sperimentale della L.R.1/07 e, conseguentemente si è proceduto all'attivazione delle procedure richieste dalla nuova legge al fine di assicurare il processo di pianificazione concertata.

Il Comune di Canelli ha così proceduto a:

1. adottare il documento programmatico della variante con DCC n. 29 del 05/06/2012 in cui sono stati puntualmente descritti i contenuti di variante. Parallelamente alla sua pubblicazione e alla raccolta delle osservazioni che però non sono pervenute (si rimanda al seguente paragrafo 7 "Osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Documento Programmatico"), nei termini stabiliti di legge, il Comune ha convocato la I conferenza di pianificazione prevista dalla procedura;
2. convocare la I conferenza di pianificazione conclusasi con parere favorevole nelle sedute tenutesi presso il Comune di Canelli (nelle date del 11/07/2012 e 08/08/2012). Il 08/08/2012 con palese votazione i rappresentati della Regione Piemonte e della Provincia di Asti hanno dato parere favorevole alla predisposizione di una variante ex L.R. 1/07 visti i contenuti di variante proposti con il documento programmatico. Si riscontra la conclusione della I conferenza di pianificazione con la formalizzazione, da parte degli enti territoriali sovraordinati, di pareri dai contenuti se non vincolanti sicuramente orientativi per il prosieguo della progettazione urbanistica a cui il Comune intende sostanzialmente riferirsi; rimandando, per una dettagliata analisi, al successivo paragrafo 6 "Esisti conclusivi della seconda conferenza di pianificazione". In tale sede, a seguito del parere dell'Organo Tecnico prot. n. 15968 del 05/10/2012, è stata concordata formalmente l'esclusione da procedura di VAS con Determina del Segretario Comunale n. 1160 del 09/10/2012;
3. trasmettere alla Regione Piemonte[1] i necessari documenti per l'acquisizione del parere favorevole di competenza, così come richiesto dal nono comma dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., la quale ha espresso parere favorevole in data 03/05/2013 con prot. n. 33055-DB1421AT;
4. adottare il Progetto Preliminare della variante con DCC n. 33 del 08/05/2013, i cui contenuti sono stati predisposti di concerto con i pareri e i suggerimenti espressi dagli enti competenti in sede di conferenza di pianificazione. La redazione degli elaborati di variante è stata quindi posta in essere tenendo conto di tutte le informazioni acquisite in sede di conferenza e delle indicazioni della Regione Piemonte. All'interno del paragrafo 5 "Esisti conclusivi della prima conferenza di pianificazione" si procede attraverso una sintetica analisi dei pareri espressi dagli enti competenti e all'illustrazione dei contenuti di recepimento degli stessi;
5. predisporre la relazione di controdeduzione ed il progetto preliminare modificato della variante, a seguito delle 61 osservazioni pervenute nel corso dei successivi 30 giorni alla pubblicazione del progetto preliminare.

[1] Con la DGR 33-1063 del 24 /11/2010 è stata fissata al 1/12/2010 la data di decorrenza dell'esercizio delle funzioni in materia di prevenzione dei rischi naturali che, ai sensi della L.R. 3/2009 sono state trasferite da ARPA a Regione Piemonte.

6. adottare il Progetto Preliminare Modificato della Variante Strutturale n. 3 con D.C.C. n. 65 del 09/10/2013 e le relative controdeduzioni a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare.
7. convocare la II conferenza di pianificazione con nota prot. n .18080 del 15/10/2013, conclusasi con parere favorevole nelle sedute tenutesi presso il Comune di Canelli (nelle date del 13/11/2013, 02/12/2013 e 29/01/2014).
8. predisporre gli elaborati del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3 modificati a seguito dei pareri da parte degli enti competenti.

1.2 La strumentazione urbanistica vigente di Canelli

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli, oggetto della presente Variante strutturale n. 2, è stato adottato in via definitiva con D.C.C. n. 64 del 7/11/2001 e approvato con D.G.R. n. 11-5789 del 15/04/2002, come rettificata con D.G.R. n. 51-6234 del 03/05/2002. Tale strumento urbanistico ha subito modifiche e aggiornamenti nel corso degli anni, tramite le varianti strutturali, parziali e var 8° comma di seguito elencate:

- Variante Parziale n.1, approvata con DCC n. 23 del 22/04/2003 – inerente la zona DE3.2;
- Variante Parziale n. 2, approvata con DCC n. 56 del 13/11/2003 – inerente la zona TS9, S37;
- Variante 8° comma n. 1, approvata con DCC n. 4 del 12/02/2004 – correzione di errori cartografici e materiali;
- Variante 8° comma n. 2, approvata con DCC n. 63 del 28/10/2004 – inerente le aree per servizi destinate ad ospitare attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- Variante Parziale n. 3, approvata con DCC n. 70 del 23/12/2004 – inerente la zona C8 – C9 – S60;
- Variante Parziale n. 4, approvata con DCC n. 54 del 30/11/2005 – inerente la zona DC5 – DR16 – S122;
- Variante 8° comma n. 3, approvata con DCC n. 33 del 09/06/2006 – inerente la zona S123;
- Variante 8° comma n. 4, approvata con DCC n. 38 del 28/06/2007 – inerente la zona DR14;
- Variante Parziale n. 5, approvata con DCC n. 52 del 27/09/2007 – inerente la zona TS2;
- Variante 8° comma n. 5, approvata con DCC n. 35 del 27/06/2008 – inerente la zona S111 – S124 – DR14;
- Variante 8° comma n. 6; approvata con DCC n. 65 del 13/11/2008 – inerente la zona S125;
- Variante Parziale n. 6, approvata con DCC n. 21 del 02/03/2009 – inerente la zona BC1;
- Variante 8° comma n. 7, approvata con DCC n. 64 del 06/08/2009 – inerente la zona S81 – DE2;

- Variante Parziale n. 8, approvata con DCC n. 86 del 26/11/2009 – inerente la zona TS10/A – TS10/B – TS10/C – S11 – S51 – S91 – S92;
- Variante Parziale n. 7; approvata con DCC n. 101 del 17/12/2009 – inerente la zona di Piazza Gancia;
- Variante 8° comma n. 8, approvata con DCC n. 51 del 09/07/2011 – inerente la zona S99 – S99/BIS;
- Variante Parziale n. 10, approvata con DCC n. 77 del 28/11/2011 – inerente la zona;
- Variante Parziale 11, approvata con DCC n. 26 del 26/04/2012 – inerente l'adeguamento del PRGC in materia di commercio;
- Variante 8° comma n. 9, approvata con DCC n. 31 del 05/06/2012 – inerente le zone TS10/a, TS10/b e TS10/c;
- Variante Parziale n. 12, approvata con DCC n. 43 del 27/09/2012 – inerente le zona DR;
- Variante 8° comma n. 10, approvata con DCC n. 56 del 22/11/2012 – inerente l'area a servizi n. 19;
- Variante Parziale n. 13, approvata con DCC n. 14 del 28/03/2013 – inerente la zona DC2.

1.3 Le motivazioni della Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C.: dal Documento Programmatico al Progetto Preliminare Modificato di Variante

Il documento programmatico approvato con D.C.C. n. 29 del 05/05/2012 costituisce il primo atto ufficiale della formazione della presente variante strutturale al P.R.G.C. e individua i criteri, le linee guida e gli obiettivi della stessa.

In particolare nel documento programmatico, a cui si fa integrale riferimento, si evidenzia che *l'elemento cardine che accomuna i temi della presente Variante è quello della sostenibilità e del rinnovato approccio al territorio. A tale proposito su tutto la candidatura UNESCO*[2] *della Città è il primo e fondamentale atto di una volontà e sensibilità manifestata da parte dell'Amministrazione, così come da parte della popolazione, di riconoscere il valore del proprio territorio attraverso gli elementi che ne caratterizzano fortemente la sua unicità, e parallelamente una richiesta di assicurarne la opportuna salvaguardia. Di conseguenza l'esigenza di procedere ad ulteriore valorizzazione di questi elementi locali in chiave di qualificazione del territorio.*

Si fa inoltre riferimento alle tematiche ambientali attribuendo una *rinnovata attenzione alle aree agricole, nel tempo "contaminate", in prossimità dell'abitato e delle viabilità esistenti, da una molteplicità di edifici estranei all'agricoltura in genere, rendendo meno definito il confine tra città e campagna* e riconoscendo sia *l'importanza del ruolo dell'agricoltura, sia quello della componente paesaggistica, volgendo le scelte progettuali*

[2] Con DCC n. 32 del 27/04/2011 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Parziale 9 di adeguamento del Piano Regolatore Generale ai Paesaggi vitivinicoli UNESCO. Inoltre con DCC n. 26 del 26/04/2012 è stata approvata la Variante Parziale 11 di adeguamento ai criteri commerciali.

alla definizione di un maggiore equilibrio tra le necessità economiche canellesi e quelle relative alla naturalità del territorio. A tale riguardo le fasce fluviali del Belbo, nel costituire l'elemento continuo di maggior rilevanza sul territorio, e toccando alternativamente aree agricole e fortemente urbanizzate, dovrà essere posto al centro degli interventi di qualificazione, cercando di individuare soluzioni improntate alla loro fattibilità, per il raggiungimento degli auspicati obiettivi di qualificazione dell'esistente. Viene inoltre affrontata *la componente collinare, dove è più evidente che altrove il conflitto fra la forza compositiva del paesaggio agricolo e le spinte costituite dalla nuova urbanizzazione, non inducono alla preservazione degli spazi rurali.*

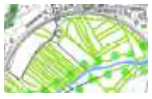
La variante quindi, incardinata su questi benchmark, volge lo sguardo operativo su alcune tematiche, svolte con l'individuazione di alcune *linee di azione, che rappresentabili nell'illustrazione sotto riportata (Immagine 1.1), possono essere così sintetizzate:*

- *perseguire politiche di "greenfield" di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione dei luoghi dell'agricoltura ed in generale non urbanizzati;*
- *regolare la trasformabilità di aree e comparti produttivi (zone DR e PIP) in funzione di soglie di sostenibilità funzionale, ambientale, economica, paesaggistica;*
- *conservare, migliorare e valorizzare il patrimonio storico-culturale e paesaggistico del territorio comunale;*
- *ridurre la pressione antropica sul sistema ambientale locale;*
- *migliorare la sicurezza e la qualità complessiva dell'ambiente urbano e naturale.*

Legenda:


Aree produttive da riqualificare per ridurre la pressione antropica sul sistema urbano

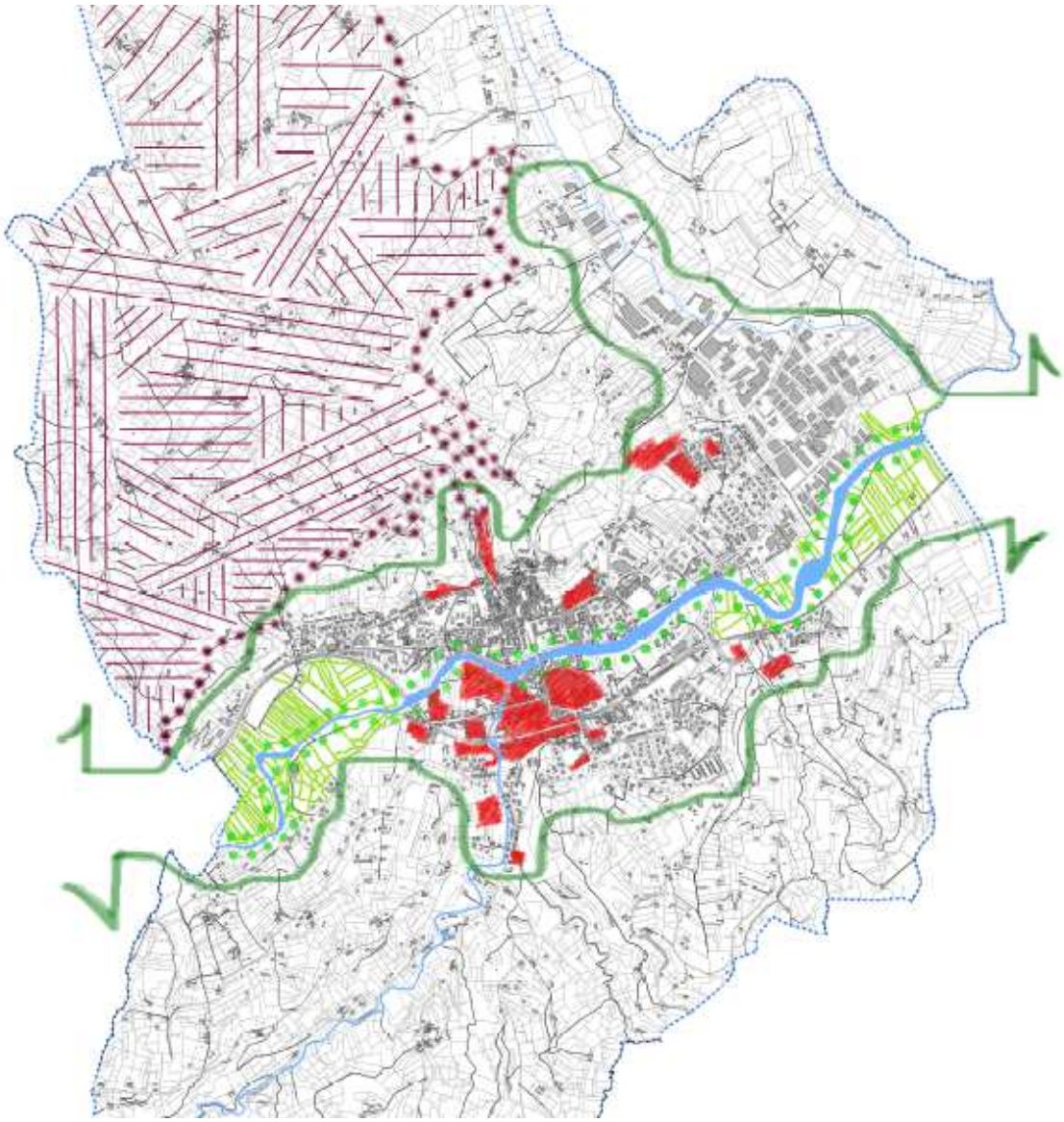

Fasce fluviali da salvaguardare e valorizzare nelle componenti naturali ed antropiche


Areali di fruizione del paesaggio fluviale


Territori collinari di pregio paesaggistico oggetto della candidatura UNESCO


Aree agricole di salvaguardia attiva delle componenti paesaggistiche, agronomiche e naturali

Immagine 1.1: Lettura del territorio



Appare evidente, come l'occasione di una variante strutturale ha costituito motivo per aggiornare formalmente le indagini di carattere idraulico e geologico, con i dovuti approfondimenti, così da attualizzare le condizioni di dissesto e della propensione alla trasformazione urbanistica (carta di sintesi). Le analisi di dettaglio sono demandate alle specifiche indagini I – idrauliche e G – geologiche costituenti allegato della variante. Gli esiti delle indagini e del confronto con gli uffici regionali competenti hanno portato a revisionare integralmente le prescrizioni normative del PRGC contenute nelle NTA agli artt. 27-28.

In subordine, ma nella logica di una "manutenzione" del Piano vigente, l'Amministrazione comunale e gli uffici tecnici hanno posto in evidenza una serie circostanziata di casi dove le previsioni di progetto del PRGC vigente risultano superate o

da rivedere, a partire da analisi di dettaglio dello stato di attuazione dei servizi pubblici e dell'attualità dell'ubicazione e del dimensionamento dei servizi non ancora acquisiti a patrimonio pubblico e pertanto decaduti. La necessità di verificarne l'opportunità urbanistica in coerenza al progetto urbanistico, presupposto essenziale per procedere alla reiterazione dei vincoli, hanno richiesto un puntuale lavoro di analisi e una valutazione critica di alcune scelte contenute nel Piano vigente e di fatto abbandonate.
Evidentemente non solo le aree a servizi sono state oggetto di questo intervento di calibrazione del progetto vigente: anche strumenti urbanistici attuativi (SUE) e aree fondiarie, sono state oggetto di puntuali attenzioni. Le modifiche puntuali apportate al disegno di PRGC sono descritte nel successivo paragrafo 5.2.1 e puntualmente indicate negli Allegati C e D alla presente relazione.

Un ultimo aspetto, ininfluente ai fini delle scelte urbanistiche, ma importante per la gestione dello strumento comunale e per agevolarne la diffusione nei confronti dei cittadini e dei tecnici di settore, il Comune ha imposto un'editazione completamente infromatizzata di tutti gli elaborati della variante de del PRGC. Con l'approvazione di questa variante il Comune può così disporre di uno strumento urbanistico approvato e procedere alla sua pubblicazione intormatica, abbandonando i documenti informatizzati conformi al PRGC vigente, ma caratterizzati da una vestizione grafica molto differente.

Si demanda pertanto al successivo paragrafo 4 per la descrizione nel dettaglio dei principali contenuti della variante, scaturenti altresì da una dettagliata analisi del PRGC vigente e dal successivo paragrafo 5 nel quale si procede alla descrizione delle scelte tecniche operate per raggiungere gli obiettivi di variante urbanistica.

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il processo concertativo tra Enti territoriali, avviato dalla Regione con l'esperienza delle copianificazione (L.1/2007) da cui questa variante strutturale prende avvio, ha dimostrato la sua utilità nell'avviare, fin dalle prime fasi operarive, un confronto ampio ed esaustivo su tutte le tematice territoriali. Così in questo caso conclusasi favorevolmente la prima Conferenza di Copianficazione è stato possibile per Regione e Provincia comprendere gli indirizzi territoriali proposti dal Comune e confrontarli con i propri piani e programmi.

Nel processo di redazione della Variante Strutturale n. 3 è stata così verificata, in un processo controllato e reiterativo (vedi paragrafo 5 "Esisti conclusivi della prima conferenza di pianificazione") la coerenza e la rispondeza delle soluzioni tecniche proposte dalla Variante, attuative delle linee di azione individuate dall'Amministrazione comunale, con le linee guida, indirizi e prescrizioni dei Piani di programmazione territoriale. Al fini della definizione del quadro normativo sovraordinato sono stati considerati i seguenti piani sovraordinati:

- Nuovo Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, che sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano Paesaggistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04/08/2009, ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale e da tale data in salvaguardia;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Asti, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 384-28589 in data 05/10/2004.

2.1 Il nuovo Piano Territoriale Regionale del Piemonte

Il PTR costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, ad ogni livello, per la programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata, i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi, che la Regione integra per garantire un quadro conoscitivo coordinato e coerente con l'evoluzione delle esigenze.

Il PTR è uno strumento di supporto per l'attività di *governance* territoriale della Regione in quanto consente, in armonia con il PPR, di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico, ambientale, culturale ed economico, attraverso un'interpretazione del territorio che ne pone in risalto i punti di forza e di debolezza e ne evidenzia potenzialità e opportunità. Un ruolo che attribuisce al piano una natura d'indirizzo, di inquadramento e promozione delle politiche per lo sviluppo socioeconomico e territoriale sostenibile (vedi a questo proposito la Tavola A2 della presente Variante Strutturale n. 3 *Le previsioni del PTR per il Canelli,* che sintetizza i contenuti del nuovo PTR).

Il territorio regionale è analizzato e interpretato dal PTR secondo una logica scalare. Si parte dal livello dei Sistemi locali, per passare ai Quadranti e alle Province, fino alle reti che a livello regionale e sovraregionale connettono i sistemi territoriali tra loro.

L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al livello regionale compete di governare, ha portato il PTR ad individuare unità territoriali di

dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale costituenti il livello locale del PTR denominate *Ambiti di Integrazione Territoriale* (AIT).

Il nuovo PTR esplicita cinque strategie i cui contenuti specifici sono stati richiamati per i singoli (AIT):

1. Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: promozione dell'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico–culturale e le attività imprenditoriali ad esso connesse; riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate;
2. Sostenibilità ambientale, efficienza energetica: promozione dell'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse;
3. Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: rafforzamento della coesione territoriale e dello sviluppo locale della macro regione del nord-ovest italiano nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea;
4. Ricerca, innovazione e transizione produttiva: individuazione delle localizzazioni e delle condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione;
5. Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: individuazione delle potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Ad avvalorare la forte attenzione della Regione per una riqualificazione territoriale ed alla sostenibilità ambientale, il PTR introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribunedo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati. Infatti l'art. 31, comma 10, delle NTA del PTR dispone che gli strumenti di pianificazioni non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 6% di quelle esistenti per ogni quinquennio. Tale disposizione appare nella sua determinatezza come una elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all'approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti..

Gli AIT sono costituiti da insiemi di comuni gravitanti su un centro urbano principale e rappresentano ambiti ottimali per la pianificazione strutturale locale, per costruire processi di copianificazione e strategie di sviluppo condivise. L'importanza di questa visione del territorio regionale deriva dal fatto che, a questa scala locale, è possibile evidenziare le relazioni di prossimità tra fatti, azioni e progetti che coesistono e interagiscono negli stessi luoghi.

Le 33 schede per gli altrettanti AIT in cui si articola il PTR (Canelli appartiene ed identifica l'AIT 26), riassumono le linee strategiche di sviluppo per la Regione.

Per ciascun AIT sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico per la costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Tali indicazioni sono riferite ai temi strategici prevalenti rispetto alle caratteristiche di ciascun AIT e trovano una rappresentazione nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascun tema la rilevanza che questo riveste nei diversi AIT.

Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) e Comuni di appartenenza

n.	Denominazione	Gerarchia urbana	Comuni di appartenenza
26	**CANELLI-NIZZA**	**Livello medio**: Canelli **Livello inferiore**: Nizza monterrato	**CANELLI**, **Nizza Monferrato**, Agliano, Belveglio, Bruno, Bubbio, Calamandrana, Calosso, Cassinasco, Castel Boglione, Castelletto Molina, Castel Rocchero, Castelnuovo Belbo, Castelnuovo Calcea, Cessole, Cortiglione, Fontanile, Incisa Scapaccino, Loazzolo, Maranzana, Moasca, Mombalbone, Mombaruzzo, Montabone, Monastero Bormida, Olmo Gentile, Quaranti, Roccaverano, Rocchetta Palafea, San Giorgio Scarampi, San Marzano Oliveto, Serole, Sessame, Vaglio Serra, Vesime, Vinchio

Temi strategici di rilevanza regionale per AIT: AIT 26 – Canelli - Nizza

Strategia	Indirizzi
Riqualificazione territoriale	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico. Messa in sicurezza delle fasce fluviali (Belbo e Bormida) e delle aree collinari soggette a dissesti (contratti di fiume). Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari. Realizzazione di APEA al fine di riqualificare il sistema insediativo delle attività produttive della media Valle Belbo (Nizza Monferrato e Canelli). Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale in relazione alla connessione di Asti con Nizza e Canelli. Potenziamento di Canelli come polo per la formazione scolastica superiore nel settore viti-vinicolo. Riorganizzazione del servizio ospedaliero attraverso la creazione del polo sanitario del sud-astigiano (ospedale della valle Belbo e case della salute collegate a Canelli e Nizza Monferrato).
Risorse e produzioni primarie	Promozione dell'AIT (assieme a quelli di Asti e Alba) come polo della produzione vitivinicola (e altre tipiche) del sistema Langhe-Monferrato; promozione della filiera della fornitura (meccanica, packaging, ecc) e dei servizi alle imprese connessi. Utilizzo dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Valorizzazione della zootecnia integrata nel sistema cuneese.

Turismo	Valorizzazione e gestione del patrimonio e del paesaggio integrata con enogastronomia, offerta di manifestazioni, beni culturali e organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Casale Monferrato, Acqui, Asti, Alba e con l'area della candidatura Unesco.

Il Comune nell'indirizzare le proprie scelte in sede di definizione degli obiettivi della presente variante ha fatto proprie le strategie regionali definite per l'Ambito di Integrazione Territoriale in cui si colloca Canelli, infatti:

Sulla Riqualificazione del territorio:

- le analisi e gli aggiornamenti effettuati sulla pianficazione vigente, hanno permesso di ridurre complessivamente, l'impronta a terra del PRGC, riducendo, seppur limitatamente il valore complessivo delle aree zonizzate (si veda l'Allegato B alla relazione illustrativa). Questa variante è certamente innovativa, in quanto si pone nella logica del reale contenimento dell'uso del suolo, così come auspicato dal PTR, dimostrando una maturità amministrativa nel valutare e valorizzare le opportunitàdi intervento ancora rimaste inespresse dalla realtà imprenditoriale locale, consapevoli anche della situazione socioeconomica del momento;
- con la convinta adesione alla candidatura UNESCO, ed alle conseguenti disposizioni normative introdotte con questa variante (in recepimento agli indirizzi regionali e provinciali), il Comune assume un ruolo attivo nella conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico riconosciuto dalla Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante, e pone le basi per una più attenta interazione con l'intero terrotorio comunale;
- il sistema delle attività insediative, appare già pienamente delineato sul territorio comunale, e in questo momento non si è voluto intervenire se non nel confermare le limitate aree residuali già destinate a tale funzione. L'attenzione all'ambiente è però evidenziata dall'introduzione per le zone di nuovo impianto ancora da realizzare (zone D e DE3.1) di prescrizioni volte ad un più attento inserimento dei fabbricati nel contesto circostante, introducendo alcuni aspetti delle APEA senza un loro richiamo esplicito e vincolante, che nei casi esaminati non risulterebbe applicabile;
- il mantenimento di un'ambito appositamente predisposto all'accoglimento di una struttura scolatistica di specializzaizone nel settore enologico (area SaP-c n. 111, lungo la SP Bubbio-Montegrosso) nelle previsioni del PRGC, consente di assecondare questa previsione, auspicando di poter vederne la sua entrata in esercizio;
- nell'ambito di scambi informativi tra enti il Comune di Canelli ha promosso, nei confronti dell'ASL competente incontri informativi, evidenzando il procedimento in corso di variante al PRGC, e conseguentemente, l'opportunità di relazionarsi in merito alle proprietà della stessa presenti nel Comune di Canelli (area FbE-c n. 17, lungo via Alba).

Sulle Risorse e produzioni primarie:

- la conferma delle aree produttive esistenti, gli interventi normativi promossi sulle aree DR, la ridefinizione delle aree a servizi e la individuazione di aree agricole di salvaguardia, così come le prescrizioni di tipo paesistico definite per l'area Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante, costituiscono tutte scelte volte alla valorizzazione del territorio canellese come polo della produzione vitinivicola e della filiera enomeccanica. In particolare l'articolazione assunta per le zone DR, contribuisce a focalizzare le previsioni di PRGC sulla continuità di una presenza industriale della filiera e di tutte le necessarie attività connesse;

Sul Turismo:
- La salvaguardia del paesaggio e la candidatura UNESCO, costituscono aspetti sostanziali per un'azione organica di valorizzazione del territorio, e conseguentemente, della filera vitivinicola, presupposto essenziale per porre Canelli in condizione di rilevanza nell'ambito dell'ovverta turistica nazionale ed internazionale;
- Se la valorizzazione del territorio è condizione indispensabile per assicurare una posizione turistica a Canelli, parallelamente deve avviarsi un processo diffuso di qualificazione e potenziamento di offerta locale nell'ambito dell'ospitalità. A tale riguardo l'adeguamento normativo proposto in ambito rurale, nei nuclei frazionali, nelle aree DR, sul territorio in genere, volto a facilitare il riuso dei fabbricati esistenti per la creazione di strutture ricettive (bed&breakfast, case vacanze, alberghi, agriturismo) e di pubblici esercizi, consdetono di rispondere flessibilmente all'atteso incremento di domanda nei prossimi anni.

2.2 Il PTC della Provincia di Asti

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP) di Asti è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 384-28589 del 05/10/2004.

Tale strumento si caratterizza per alcune fondamentali contenuti:

a) trasformazione e specificazione a livello locale delle strategie e degli indirizzi della pianificazione regionale;

b) definizione dei vincoli e del quadro strategico degli interventi finalizzati alla promozione ed allo sviluppo della comunità provinciale, nel rispetto della pianificazione statale e regionale;

c) definizione delle indicazioni territoriali e normative da seguire, precisare e introdurre nella formazione e adeguamento degli strumenti urbanistici e dei piani e programmi di settore di competenza provinciale;

d) fornire indicazioni per il coordinamento dei programmi, relativi ai più rilevanti interventi territoriali della provincia;

e) verificare la compatibilità dei PRGC.

La gestione del territorio a livello provinciale si attua attraverso il perseguimento di alcuni principali strategie ed obiettivi di seguito riportati, ed in particolare:

1. coniugare sviluppo sostenibile e salvaguardia ambientale;
2. favorire la qualità della vita e la promozione della persona;
3. favorire la partecipazione definendo traguardi condivisi e controllabili;
4. porre la famiglia come unità elementare essenziale di base della società;
5. valorizzare le caratteristiche proprie speciali e particolari del territorio;
6. delineare l'insieme delle politiche complesse del territorio che consentano di mantenere e/o ricostruire le condizioni dei servizi;

L'attuazione delle suddette strategie di Piano avviene attraverso l'impiego di differenti strumenti, tra i quali i piani regolatori generali comunali ed intercomunali.

Il piano, al fine del raggiungimento delle strategie e degli obiettivi posti, individua alcuni sistemi di riferimento attraverso cui si attua la sua realizzazione.

Il sistema dell'assetto idrogeologico

Il PTP in accordo con le leggi di settore e gli strumenti di pianificazione settoriali ha l'obiettivo di tutelare i bacini idrici esistenti. In particolare, in riferimento alle risorse idriche sotterranee vengono delimitate zone di protezione diversificate, in funzione al grado di vulnerabilità delle differenti aree individuate. Vengono inoltre delimitate le aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico o caratterizzate da diversi livelli di potenzialità dissestiva e sottoposte a specifiche disposizioni.

Come precedentemente affermato, in accordo con il PAI, il PTP individua i settori di fondovalle caratterizzati da pericolosità geomorfologica nella rete idrografica, quali esondazioni, alluvionamenti e modificazioni morfologiche d'alveo. Vengono inoltre riconosciuti i corsi d'acqua classificati come "acque pubbliche" ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, in funzione delle dimensioni del bacino sotteso e delimita, distinguendole in base al livello di pericolosità potenziale, le fasce di pertinenza fluviale da sottoporre a specifiche disposizioni.

Il sistema dell'assetto storico culturale e paesaggistico

Il PTP riconosce nei caratteri del suo paesaggio e nel sistema dei beni architettonici di valore storico-artistico-culturale l'identità del territorio provinciale. Emerge pertanto come gli elementi territoriali che lo caratterizzano abbiano valore di risorsa strategica, in quanto invarianti strutturali di paesaggio. Tra le principali finalità che il PTP si pone in tale ambito emergono la conservazione e la valorizzazione dello stesso in quanto patrimonio ambientale irripetibile ed elemento di fruizione. A tale proposito la fruizione del paesaggio collinare e dei beni ivi localizzati, nonché la consolidata tradizione vinicola e gastronomica locale rappresentano i più importanti elementi della potenzialità turistica del territorio provinciale.

Gli interventi di trasformazione territoriale devono pertanto salvaguardarne l'integrità e garantirne la valorizzazione.

Il sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale

In accordo con le più recenti tendenze in materia di protezione delle aree non urbanizzate il PTP si rivolge alle presenti porzioni di territorio in funzione della loro importanza dal punto di vista della naturalità dei luoghi, della protezione idrogeologica, della capacità produttiva, della memoria storica e culturale ed anche della ricerca scientifica e delle capacità turistico-ricreative.

Pertanto il riconoscimento di un sistema naturalistico-ambientale è fondamentale al fine di garantire tutela, salvaguardia e valorizzazione della biodiversità, della flora e della fauna selvatiche, della conservazione degli habitat naturali e seminaturali e di corridoi biologici in grado di garantire il mantenimento dei flussi biologici esistenti.

Parallelamente il PTP riconosce un ruolo fondamentale alle aree rurali al fine di garantire la presenza di presidi territoriali in grado di aumentare la capacità di attrazione delle suddette zone per le attività economiche e per l'economia turistica, evitando l'abbandono delle aree rurali. Per i suddetti motivi il PTP promuove a livello normativo una maggiore flessibilità, in grado di garantire un più diffuso accesso alla residenza agricola.

Il sistema ambientale

Con l'obiettivo di una completa trattazione di tale sistema il PTP individua 7 componenti attraverso cui salvaguardare l'ambiente. Ed in particolare:

COMPONENTE ARIA: il miglioramento della qualità dell'aria dipende da alcuni fattori principali (traffico veicolare, urbanizzazione, attività produttive) che si intendono mitigare attraverso interventi diretti ed indiretti; ne sono esempio: l'implementazione della rete di

monitoraggio; l'incentivo dell'utilizzo di tecnologie a risparmio energetico; la rilocalizzazione delle imprese che adottino una conduzione ecocompatibile; l'individuazione di fasce ad eco filtro relativamente alle viabilità di livello primario.

COMPONENTE ACQUE SUPERFICIALI: in tal caso l'obiettivo è quello di preservare la risorsa dal punto di vista qualitativo e quantitativo e, più in generale, tutelare l'ecosistema fluviale nel suo complesso. La concretizzazione di quest'obiettivo passa attraverso azioni quali:la razionalizzazione delle reti fognarie; la diminuzione degli scarichi reflui non depurati; la ricerca della massima resa e funzionalità dei sistemi di depurazione adottati; il mantenimento del deflusso minimo vitale.

COMPONENTE SUOLO: In riferimento alla presente componente il PTP individua quattro principali linee d'azione:

a) gestione dei rifiuti: il PTP recepisce gli obiettivi del Piano Regionale di gestione dei rifiuti e le finalità e scelte organizzative e localizzative espresse nel Programma Provinciale di Gestione dei Rifiuti vigente; i Comuni individuano pertanto le aree adatte alla localizzazione degli impianti di supporto della raccolta differenziata (isole ecologiche, stazioni ecologiche e piattaforme);

b) attività estrattive: Il PTP prescrive ai Comuni, nel rilasciare autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere, di valutare la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive;

c) stabilimenti a rischio di incidente rilevante: Il PTP prescrive ai Comuni di verificarne la localizzazione come definiti dalla normativa vigente;

d) aree soggette a interventi di bonifica: in tal caso il PTP prevede che l'organo competente del Comune territorialmente interessato da attività di bonifica valuta, in riferimento al tipo di inquinamento, eventuali limitazioni di utilizzo delle acque a fini agricoli e domestici di pozzi, evitando il rilascio di ulteriori autorizzazioni per le estrazioni, fatte salve le opere di captazione dedicate alle operazioni di bonifica e monitoraggio dell'area contaminata.

A tale riguardo ed in riferimento ai temi evidenziati, il Comune di Canelli ha individuato ed operativamente attivo un punto di raccolta a supporto della raccolta differenziata, posizionato nell'area industriale DE1, in corrispondenza dell'area a servizi n. 138. Per quanto attiene la raccolta rifiuti, questa è attuata con le modalità del porta-porta; di conseguenza il Comune provvede, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie a verificare il rispetto delle condizioni previste dal gestopre per lo svolgimento di tale attività.

ELEMENTI DI CONNESSIONE: il PTP definisce indirizzi e criteri di compatibilità finalizzati ad aumentare la connettività del territorio e a favorire la biodiversità. La Provincia coordina le sue azioni con i responsabili delle Aziende faunistico-venatorie indirizzando gli interventi di miglioramento ambientale e di mantenimento degli Habitat, progettando il sistema delle colture a perdere, tenendo conto della loro localizzazione come misura compensativa della frammentazione territoriale.
Sotto questo profilo si ritiene che le prescrizioni normative introdotte per la salvagiardia delle presenze alberate e boscate nelle zone UNESCO e l'inserimento di aree "agricole di integrazione", oltre che a specifiche disposizioni in ambito alla gestione delle aree verdi private (cfr. art. 34/ter NTA), contribuiscano al sostegno di questo indirizzo.

COMPONENTE RUMORE: Il PTP riconosce quali principali fonti di inquinamento acustico le infrastrutture di trasporto, sia ferroviarie sia stradali. In via temporanea ed in attesa di specifica normativa di settore, il PTP punta a gestire il transitorio sottolineando i parametri da considerare nella progettazione, precisando che fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori,

quando sottoposta alla procedura di VIA, contiene la valutazione dell'impatto acustico, effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici. Il progetto prevede, quindi, interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico atti ad assicurare il rispetto delle norme in materia, sia in fase realizzativa che in quella di esercizio dell'infrastruttura stradale.
Il Piano prende atto di tali indicazioni: oltre ad effettuare una specifica verifica di compatibilità acustica sugli elementi oggetto di variazione in forza di questa variante, il Piano fa proprie le disposizioni del PTCP sulle viabilità di II e III livello previste dalla normativa provinciale (cfr. artt. 43-45 NTA).

CAMPI ELETTROMAGNETICI: In accordo con le normative ed i piani di settore, il PTP definisce prescrizioni tali da garantire il rispetto delle fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Queste fasce, coerentemente con la normativa vigente, sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea. IL PTP definisce indirizzi per l'individuazione degli ambiti relativi alla rete ed agli impianti di trasporto dell'energia elettrica.
Anche in questo caso il Comune prende atto delle prescrizioni vigenti nel settore e provvede all'aggiornamento delle disposizioni normative del proprio PRGC (cfr. art.41 NTA). Parallelamente è stata avviata una richiesta formale agli enti gestori per la determinazione, lungo ogni elettrodotto presente sul territorio comunale, della effettiva "fascia di prima approssimazione". Si precisa che queste prescrizioni risultano comunque già vigenti, obbligando quindi i proponenti gli interventi posti in prossimità degli elettrodotti a richiedere i necessari pareri agli uffici competenti.

Il sistema relazionale e infrastrutturale

Il PTP definisce la gerarchia delle reti viarie e ferroviarie, individua i progetti infrastrutturali prioritari, tutela i corridoi stradali e ferroviari al fine di garantire la possibilità di sviluppo e crescita delle infrastrutture, evitando localizzazioni improprie che compromettano la loro funzionalità, migliora il rapporto esistente tra le infrastrutture per la mobilità e l'ambiente.

Il PTP individua ambiti territoriali interessati alla nascita di centri intermodali in rapporto alla situazione socioeconomica ed insediativa dell'ambito stesso, individua i nodi di interscambio in rapporto alla gerarchia delle reti ferroviarie e stradali, tutela le aree al fine di garantire la possibilità di sviluppo e crescita delle infrastrutture, evitando localizzazioni improprie che compromettano la loro funzionalità, migliora la qualità urbana ed ambientale degli spazi attrezzati.

Il sistema economico insediativo

Con l'obiettivo di garantire la presenza di servizi essenziali allo sviluppo delle comunità locali, il PTP favorisce la ridistribuzione delle funzioni sul territorio, migliora il rapporto esistente tra servizi, l'ambiente e la qualità urbana.

In secondo luogo il PTP favorisce la razionalizzazione delle attività produttive e commerciali, riducendo la frammentazione del territorio, limitando il consumo della risorsa suolo e l'impermeabilizzazione delle aree urbanizzande, garantisce la presenza di infrastrutture e servizi funzionali allo sviluppo, tutela i corridoi stradali evitando localizzazioni improprie che compromettano la loro funzionalità, migliora il rapporto esistente tra attività, ambiente e qualità urbana.

Per ciascuna delle seguenti aree tematiche individuate, il PTP individua tre tipologie di azioni:

- Prescrizioni immediatamente vincolanti – i cui destinatari sono i soggetti pubblici e privati, cui si adeguano senza necessità di previa ricezione da parte di strumenti o atti sottordinati;
- Prescrizioni che esigono attuazione – hanno invece quali destinatari i soggetti pubblici in quanto autori di strumenti di pianificazione, di regolamenti, di progetti, programmi o piani di settore non sovraordinati che incidono sul territorio;
- Indirizzi e criteri di compatibilità.

Pertanto, come illustrato all'interno del successivo paragrafo 5 "Esisti conclusivi della prima conferenza di pianificazione", la presente Variante Strutturale n. 3 si adegua ai contenuti del PTCP per le componenti coinvolte dalla variante stessa.

2.3 Indirizzi di pianificazione settoriale

2.3.1 Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PAI

Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico è stato redatto ai sensi dell'art. 17 della Legge 19 maggio 1989 n. 183 ed approvato con la deliberazione n. 18/2001 del 26 aprile 2001 dal Comitato Istituzionale dall'Autorità di Bacino del fiume Po e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001.

A seguito di tale approvazione, che ha sottoposto a salvaguardia i più importanti aspetti dell'intero sistema idrico del Bacino del Po, i Comuni interessati dalla delimitazione delle aree in dissesto hanno dovuto adottare "i provvedimenti di competenza atti ad assicurare la compatibilità degli strumenti urbanistici, con particolare riguardo alle aree di espansione, con le effettive condizioni di dissesto" facendo riferimento, oltre che ai contenuti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, "alle informazioni ed alle analisi di maggior dettaglio eventualmente contenute nella relazione geologica dello strumento urbanistico ed a quelle disponibili presso la Regione, la Provincia o in piani relativi alla materia già adottati o approvati". In ogni caso, e' stato affermato un principio di sicurezza nei componenti dei singoli interventi edilizi e infrastrutturali e di non aggravio del dissesto idrogeologico attuale, tenuto anche conto, in sede di rilascio di concessioni, autorizzazioni e nullaosta relativi ad attività di trasformazione ed uso del territorio, delle risultanze della presa d'atto del PAI. Inoltre tutti i Comuni risultano tenuti ad attuare tutti gli adempimenti previsti dalla legge 24 febbraio 1992, n. 225, sulla Protezione Civile ai fini della prevenzione e della gestione dell'emergenza per la tutela della pubblica incolumità.

La Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP e s.m.i. e la relativa nota tecnica esplicativa (del dicembre 1999 e successive integrazioni), rappresentano gli strumenti predisposti a livello regionale per affrontare le problematiche di gestione e pianificazione del territorio, in sintonia con le norme di ordine superiore emanate dall'Autorità di Bacino del fiume Po (cfr. PAI).

Tali strumenti perseguono la finalità, indispensabile, di individuare in modo univoco ed aggiornato "le aree a rischio idrogeologico e le perimetrazioni delle aree da sottoporre a misure di salvaguardia, nonché le misure medesime". Di conseguenza le Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici contengono, in modo organico ed esplicito, le prescrizioni derivanti dalle analisi e dalla sintesi geologica, con diretto riferimento alla cartografia tematica allegata all'indagine geologico-tecnica, la quale è parte integrante degli allegati tecnici del PRG (vedi Elaborati "I" e "G"). In tal senso la lettura geologica del territorio si configura come una "componente strategica posta a monte delle scelte urbanistiche" le quali con essa si sono attivamente confrontate in modo da evitare

innanzitutto l'urbanizzazione di aree non idonee, ma definire anche le forme di dissesto in atto sul territorio comunale ed i conseguenti livelli di pericolosità.

2.3.2 Programma di candidatura UNESCO

La tradizione vitivinicola del Piemonte meridionale ha generato la creazione pressoché spontanea di un paesaggio di qualità unico, tanto da possedere le caratteristiche della Convenzione UNESCO per l'inclusione dei suddetti territori e delle loro peculiarità nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità, promosso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dalla Regione Piemonte e dalle Province di Alessandria, Asti e Cuneo. Il progetto, nato nel 2006, ha raggiunto una forma pressoché definitiva nel gennaio 2011. Tale candidatura ha tuttavia ricevuto un giudizio di *"deferral"* da parte del World Heritage Commitee nel giugno 2012 (decisione 36 COM 8B.32) ovvero un rinvio con relative indicazioni integrative. Pertanto sulla base delle suddette indicazioni contenute nella citata decisione e nella *Advisory Body Evaluation* elaborata da ICOMOS, si è pervenuti ad una revisione della proposta di sito seriale, candidato semore nell'ambito dei "paesaggi culturali viventi"[3].

Le richieste di revisione del progetto hanno portato ad una ridefinizione di alcuni capisaldi del dossier di candidatura, pervenendo ai suddetti caratteri:

- Riduzione dell'estensione territoriale dell'ambito, per una superficie totale di circa 10.800ha, al cui interno sono state individuate 6 componenti, che contribuiscono in modo univoco alla caratterizzazione del sito, ed in particolare quattro per il legame tra vitigno, terrioir e tecnica di vinificazione (Barolo, Barbera, Barbaresco e Asti spumante), uno per la rappresentazione del palinsesto dei luoghi del vino (il Monferrato e gli infernot) ed infine uno come testimonianza storica tipica della tradizione dello sviluppo della viticoltura e dell'enologia piemontese (il castello di Grinzane Cavour);
- Integrazione dei territori vitati con testimonianze materiali ed immateriali riferite all'intera filera vinicola quali ad esempio città (Nizza Monferrato e Canelli), architetture monumentali, luoghi simbolo (castello di Grinzane Cavour);
- Ridefinizione della Buffer Zone estesa per 76.249ha e definita tramite la conformazione delle unità di paesaggio indicate nel Piano Paesaggistico Regionale della Regione Piemonte;
- Individuazione, all'interno di ciascuna componente del sito, dei principali monumenti storico-artistici coperti da provvedimenti di tutela nazionale, con particolare riferimento a quelli legati all'attività vitivinicola;
- Collaborazione con i Comuni interessati al fine di garantire la ricezione degli obiettivi del progetto all'interno dei relativi territori;
- Maggiore specificazione dei ruoli tra i soggetti coinvolti;
- Predisposizione di un piano di gestione al cui interno sono state specificate nel dettaglio le priorità delle azioni previste;
- Definizione dello specifico ruolo dell'Associazione costituita ad hoc, soprattutto nell'ambito delle azioni di monitoraggio;
- Integrazione del piano di monitoraggio con indicatori dei flussi turistici e delle attività promosse a livello culturale.

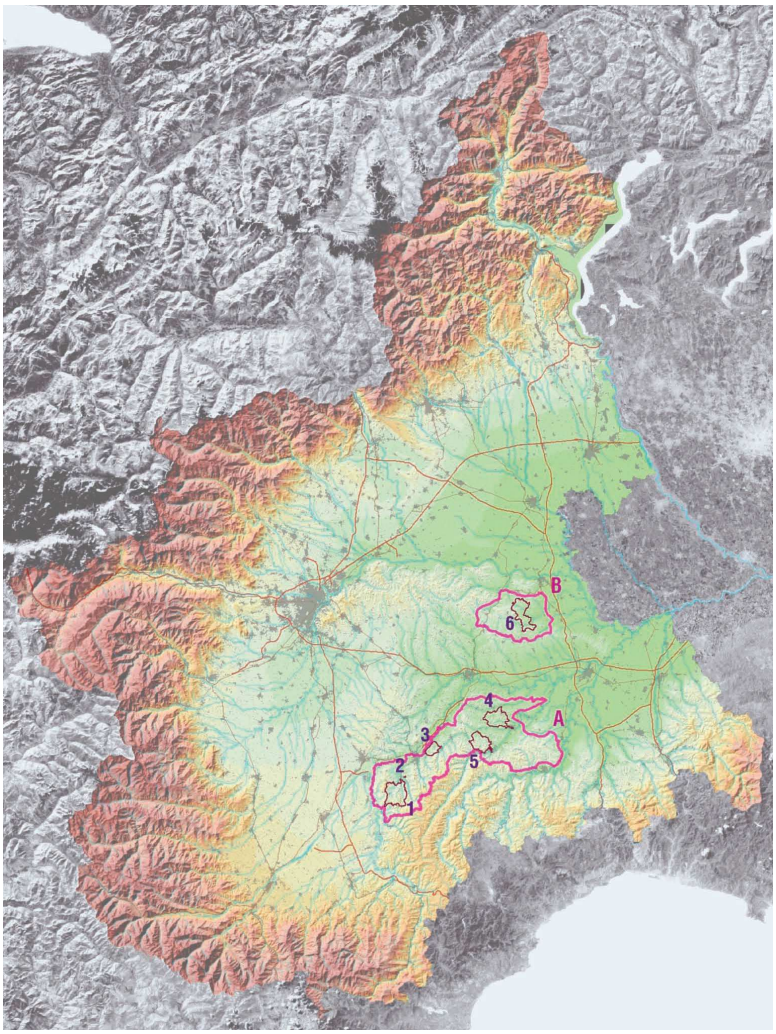
Come precedentemente anticipato sono stati individuati sei ambiti, ed in particolare:

1. La Langa del Barolo: Barolo, Serralunga d'Alba, Castiglione Falletto, La Morra, Monfrte d'Alba, Novello, Diano d'Alba, per una superficie totale di circa 3.000ha;
2. Il Castello di Grinzane Cavour: esteso per 7ha sul comune di Grinzane Cavour;

[3] Fonte: Dossier di candidatura unesco

3. Le Colline del Barbaresco: Barbasesco, Neive, 890ha circa;
4. Nizza Monferrato e il Barbera: Montegrosso, Mombercelli, Agliano, Castelnuovo Calcea, Vinchio, Vaglio Serra, Nizza Monferrato, superficie totale 2.300ha circa;
5. **Canelli e l'Asti Spumante**: Santo Stefano Belbo, Calosso, Canelli, con superficie di 1.970ha circa;
6. Il Monferrato degli Infernot: Cella Monte, Ozzano Monferrato, Sala Monferrato, Rosignano Monferrato, Ottiglio, Olivola, Frassinelli Monferrato, Camagna Monferrato, Vignale Monferrato, di superficie pari a 2.560ha.

Immagine 2.3.1: Estratto da "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato" Dossier di candidatura



Come illustrato dall'immagine sopra riportata la *Core Zone 5 Canelli e l'Asti Spumante* ricade all'interno della *Buffer Zone A*. Tali ambiti sono sottoposti a particolare tutela che verte prevalentemente sulle seguenti tematiche:

- Luoghi di coltivazione: vigneti, ciabot, cascine, nuclei rirali;
- Luoghi di produzione e conservazione: aziende vitivinicole, cantine sociali, industrie enologiche;
- Luoghi di conservazione domestica: crutin, infernot;
- Luoghi di distribuzione: enoteche private, enoteche regionali, botteghe del vino, cantine comunali.

Pertano all'interno dell'Elaborato U "Relazione paesaggistica" e delle Tavole U1 e U2 allegate alla presente variante, sono state analizzate ed approfondite le singole componenti di tale paesaggio al fine di predisporre apposita normativa all'interno del PRGC atta a tutelare il suddetto patrimonio. Le Tavole U1 e U2 costituiscono inoltre strumento operativo per l'applicazione delle disposizioni normative introdotte con la presente variante sui territori "Core zone" e "Buffer zone", contenute per le differenti zone urbanistiche all'art. 42/ter delle NTA.

2.3.3 Adeguamento alla normativa in materia di commercio

Il comune di Canelli con la Variante Parziale n. 11 approvata con D.C.C. n. 26 del 26/04/2012 ha adeguato lo strumento urbanistico generale vigente alla programmazione comunale in ambito commerciale, pertanto ai parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 28/99 sul commercio e dell'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998 e dell'articolo 29 della DCR 59-10831 del 24.03.2006 rispetto al precedente adeguamento alla normativa commerciale nazionale e regionale approvato con D.C.C. n.28 del 18/05/2000. I più recenti Criteri Commerciali comunali hanno portano ad una sostanziale conferma degli addensamenti A1 ed A3 già originariamente riconosciuti, ad una drastica riduzione dimensionale della Localizzazione L2 prevista nei precedenti Criteri Commerciali, nonché all'eliminazione dell'Addensamento A4.

Si tenga presesente che il PRGC vigente è stato adeguato ai Criteri Commerciali Comunale a seguito di predisposizione della variante parziale n. 11, approvata con D.C.C. n. 26 del 26/04/2012.

Il Comune è altresì consapevole che la Regione Piemonte ha nuovamente modificato i propri criteri regionali in tempi successivi all'approvazione deila variante parziale n. 11 (cfr. DGR 191-43016 del 20/11/2012), ma dal confronto con la nuova disposizione regionale non appaiono elementi programmatici né con i Criteri Commerciali né con il PRGC vigente che non possano eventualmente essere superati dall'art. 30 della DCR regionale. Infatti i Criteri commerciali:

- riconoscono solo addensamenti e una localizzazione L2, entrambe conformi alle definizioni della più recente DCR regionale;
- non localizzano graficamente alcuna localizzazione L1 e demandano questa individuazione all'autoriconoscimento, sempre ammesso qualora ne sussistano le condizioni di legge.

Per quanto premesso, tenuto conto che la variante non prospetta l'inserimento o la modifica di norme preordinate all'insediamento di attività commerciali in media o grande struttura, il Comune ha ritenuto di procedere ad un eventuale nuovo adeguamento dei propri criteri in un momento successivo all'adozione della presente variante.

2.3.4 Il Contratto di Fiume del Torrente Belbo

Il contratto di fiume è un processo di programmazione negoziata per la governance dei processi di sviluppo del territorio di un determinato bacino idrografico, che consente di coordinare interventi di vasta portata per quanto riguarda la salvaguardia dell'ambiente, la valorizzazione del territorio e la tutela delle risorse idriche, la prevenzione del rischio idrogeologico, unendo le competenze e ottimizzando le risorse. Nel 2007, dopo un lungo periodo di consultazione, è stato siglato il Protocollo d'Intesa "Verso Il Contratto di Fiume Belbo", la Regione Piemonte ha pertanto affidato la definizione del Contratto di Fiume alla Provincia di Asti quale capofila per il coordinamento delle attività. Pertanto è stato

sottoscritto un protocollo d'intesa finalizzato a definire un percorso operativo condiviso per la sottoscrizione del Contratto di Fiume tra i soggetti di seguito riportati:

- Regione Piemonte;
- Autorità di Bacino;
- Provincia di Asti;
- Provincia di Cuneo;
- Provincia di Alessandria;
- Comune di Santo Stefano Belbo;
- Comune di Canelli;
- Comune di Nizza;
- Comune di Bergamasco.

Con l'obiettivo di verificare la coerenza della presente Variante Strutturale n. 3 sono state analizzate le principali linee di azione che interessano il territorio ed il Comune di Canelli. In particolare:

- Linea di azione I – Riduzione dell'inquinamento delle acque: tale linea di azione è volta al superamento delle problematiche del sistema depurativo del comprensorio fognario inter-ATO delle Valli Belbo e Tinella, con riferimento agli impianti (sia pubblici che privati) che scaricano i reflui nel Torrente Belbo (o nei relativi affluenti) e con riferimento particolare all'impianto di depurazione di Santo Stefano Belbo (loc. Bauda). Il Comune di Canelli, assieme ai comuni di Nizza Monferrato e Santo Stefano Belbo, è interessato dall'azione 1.8 relativa alla definizione di un "piano di gestione delle acque meteoriche" per i Comuni di Canelli, con particolare riferimento allo studio delle relazioni tra l'attuale approccio al drenaggio urbano e alla gestione del servizio idrico integrato, e loro attuazione.
- Linea di azione III – Governo e gestione del rischio idraulico: la linea di azione mette in atto una serie di misure finalizzate a garantire la sicurezza del territorio e, al contempo, il miglioramento dello stato di salute del corso d'acqua. L'azione 3.2 estende al Comune di Canelli, ed a quello di Nizza Monferrato, il Presidio Idraulico istituito a livello sperimentale dalla Provincia di Asti, con i Comuni appartenenti alla Comunità Collinare tra Langa e Monferrato e la Comunità stessa, in collaborazione con AIPO.
- Linea di azione VII – Riqualificazione dei corpi idrici superficiali in ambito urbano e periurbano: la presente linea di azione rigurarda la riqualificazione ambientale dei corpi idrici, inclusi i manufatti realizzati a difesa idraulica ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti insediativi in sinergia con le "esigenze di spazio" del fiume. L'azione 7.1 prevede la definizione di un masterplan per i centri abitati, le casse di laminazione e gli ambiti urbano-rurali, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla promozione di nuove visioni del territorio attraverso i progetti integrati alla scala vasta e alla scala dell'architettura (modelli insediativi, tipologie architettoniche e sistemi compositivi sostenibili).

Appare evidente che il Contratto di Fiume costitusce strumento differente dal PRGC, più operativo e mirato, in cui presupposto è un accordo tra comuni sottoscrittori. Nel rimandare a tali protocolli la verifica dell'operatività del documento, si ritiene che le previsioni del PRGC vigente e delle proposte di variante contenute nella presente si coniughino opportunamente, per il rigore e l'attenzione volta alla:

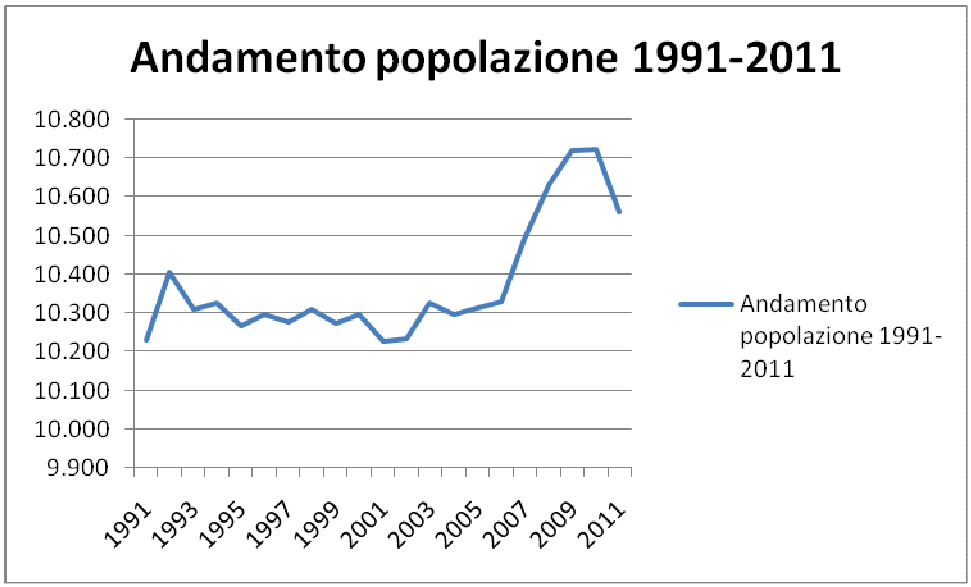
- riduzione dell'inquinamento delle acque in quanto il congelamento della capacità insediativa complessiva e l'obbligo al collegamento alle reti di smaltimento delle acque reflue nel caso di recupero di edifici;

- all’approfondimento delle indagini allegate al presente variante e all’obbligo per le aree di nuovo impianto confermate e non ancora attuate l’obbligo di prevedere una percentuale delle superfici fondiare con caratteristiche di permeabilità;
- le soluzioni proposte di valorizzare le casse di laminazione e le aree lungo il Belbo come aree di integrazione con valenza ambientale, nonché quella di migliorare la fruibilità delle sponde urbane del fiume, costituiscono concreti elementi in grado di dialogare con scelte analoghe in grado di creare un sistema integrato del loisir con il fiume.

3. IL QUADRO DI RIFERIMENTI SOCIOECONOMICO

L'ultimo dato ISTAT riferito al 2011 ha rilevato per il Comune di Canelli 10.560 residenti. I dati mettono in evidenza come la soglia dei 10.000 abitanti sia stata raggiunta e superata fin dal 1971, per poi assestarsi su tale valore fino ai giorni nostri, assistendo a incrementi e decrementi di popolazione che, nel complesso, portano ad una costante, seppur limitata, crescita della popolazione. I dati ISTAT per l'anno 2012 non risultano ad oggi ancora disponibili, tuttavia, i **dati anagrfici comunali al 18/01/2013** contano una **popolazione pari a 10.815 unità**.

Immagine 3.1: Andamento della popolazione canellese 1991-2011 (Fonte: ISTAT)



Tali analisi evidenziano come, negli ultimi vent'anni, l'andamento della popolazione canellese risulta in ogni caso aver subito un incremento nel periodo 1991 - 2011 in valore assoluto di circa +135 abitanti, pari al +1,3% (fonte dati ISTAT), valore un po' superiore se si considera il dato "anagrafe del 2013" (+255 abitanti, pari al +3,7%).

Un incrmento maggiore, anche se sempre di limitata entità risulta essersi verificato cosiderando considerando l'andamento degli abitanti nell'ultimo decennio, dove i residenti al 2001 hanno raggiunto un valore minimo per poi risalire con con maggiore rilievo fino ai giorni nostri (incremento +585 abitanti, pari al +5,72%, riferito ai dati anagrafe 2013).

Tabella 3.1: Popolazione di Canelli dal 1936 al 2011 (Fonte: ISTAT)

Anno	Abitanti	Variazione Assoluta sulla precedente rilevazione	Variazione Percentuale
1936	7.389		
1951	7.954	565	7,65%

1961	9.421	1.467	18,44%
1971	10.905	1.484	15,75%
1981	10.723	-182	-1,67%
1991	10.425	-298	-2,78%
2001	10.230	-195	-1,87%
2011	10.560	492	4,81%

Dal confronto dei dati storici della popolazione canellese con quelli di alcuni comuni limitrofi e/o di pari dimensioni, emerge come Nizza Monferrato registri analoghe dinamiche a quelle di Canelli, mentre a Santo Stefano Belbo si assiste ad un costante ma contenuto decremento della popolazione.

Al contrario nel confinante Comune di Calamandrana si assiste, negli ultimi dieci anni, ad un consistente aumento della popolazione.

Tabella 3.2: Popolazione di Nizza Monferrato, Santo Stefano Belbo e Calamandrana dal 1936 al 2011 (Fonte: ISTAT)

Anno	Nizza Monferrato	S. Stefano Belbo	Calamandrana
1936	9.041	4.906	2.102
1951	8.672	4.756	1.885
1961	9.147	4.338	1.746
1971	10.118	4.118	1.425
1981	10.238	4.173	1.478
1991	10.031	4.125	1.459
2001	10.019	4.137	1.563
2011	10.357	4.064	1.776

Nel complesso i dati provinciali mettono in evidenza un leggero incremento di popolazione negli ultimi 40 anni, nel complessivo dei comuni esaminati, (pari a 3.140 unità, corrispondenti ad un valore percentuale dell'1,44).

Se i dati sulla popolazione complessiva di Canelli evidenziano una sostanziale stabilità, così non si puo dire per la componente straniera dei residenti. Infatti i dati ISTAT

pongono in evidenza una loro crescita significativa, specie nel decennio precedente all'ultimo Censimento del 2011. A tale proposito si rileva che la quota di popolazione straniera ha raggiunto una quota pari al 16% del totale, dato ben superiore rispetto alla media regionale: con riferimento all'anno 2009 a fronte di una popolazione dell'intera regione Piemonte di 4.432.571 abitanti la quota di stranieri è pari a 377.241, ovvero l'8,5% (Fonte: ISTAT). Sulla base di questi valori si può ipotizzare pertanto che la tenuta del numero complessivo di residenti oltre i 10.000 abitanti dipenda prevalentemente dal contributo proveniente dalla popolazione straniera che ha deciso di risiedere nel canellese.

La popolazione di Canelli risulta invece distribuita in 4.734 nuclei familiari, con con una numerosità media di 2,25 individui per nucleo familiare – valore in linea con il dato regionale di 2,4 (Fonte: Comuni Italiani).

La distribuzione della popolazione maschile e femminile risulta equilibrata ed in linea con le tendenze nazionali.

Tabella 3.3: Andamento della popolazione canellese 1991-2011 (Fonte: ISTAT)

Canelli	Residenti	Variazione Assoluta sull'anno precedente	Variazione Percentuale
1991	10.230	-	-
1992	10.404	174	1,70%
1993	10.310	-94	-0,90%
1994	10.325	15	0,14%
1995	10.266	-59	-0,57%
1996	10.296	30	0,29%
1997	10.276	-20	-0,19%
1998	10.308	32	0,31%
1999	10.272	-36	-0,34%
2000	10.296	24	0,23%
2001	10.226	-70	-0,67%
2002	10.231	5	0,05%
2003	10.325	94	0,92%
2004	10.297	-28	-0,27%

2005	10.311	14	0,14%
2006	10.330	19	0,18%
2007	10.489	159	1,54%
2008	10.628	139	1,33%
2009	10.720	92	0,87%
2010	10.722	2	0,02%
2011	10.560	-162	-1,51%

Anche se il comparto enomeccanico ed enologico hanno perso rilevanti quote di addetti rispetto ai decenni migliori, la comunità economica canellese è ancora fortemente incetrata e specializzata su questa filiera produttiva. Presa consapevolezza di questa caratteristica, che costituisce peculiarità e ricchezza del sistema economico locale, è indispensabile promuovere azioni utili ad una sua conferma del radicamento territoriale. Questo valore non può essere né disperso né indebolito, anche se devono essere ricercate strade parallele e complementari nel settore dei servizi alle persone, del terziario, della cultura, dell'accoglienza (turismo) e dell'agricoltura specializzata.

I dati disponibili inerenti la forza lavoro evidenziano che soltanto il 6,4% della forza lavoro risulta in cerca di occupazione, dato pressoché in linea con il 6,26% della media provinciale e del 6,55% riferibile alla media regionale (Fonte: ISTAT, 2010). La sensazione è che negli ultimi anni la situazione sia andata ulteriormente deteriorandosi, in linea con la situazione generale provinciale. In ogni caso la forte presenza di residenti stranieri denota, almeno ancora negli anni più recenti una certa richiesta di mano d'opera.

La segmentazione delle imprese articolate per numero costituenti il sistema economico locale esprime una rilevante presenza di strutture attive nel settore dell'agricoltura. Infatti il settore dell'agricoltura rappresenta il 22% e le attività manifatturiere raggiungono il 15,70% del totale. Appare peraltro rilevante la quota del settore commercio pari ad un quarto di tutte le attività presenti. Con l'esclusione del comparto edilizio, ancora rilevante con il 14,40% del totale tutti gli altri settori risultano di minor rilievo, compreso il comparto ricettivo limitato al 3,4% del totale. Sulla base di queste rilevazioni appare certamente necessario operare sul rafforzamento della ricettività e ristorazione promuovedo il turismo.

Tabella 3.4: Segmentazione delle imprese nel Comune di Canelli (Fonte: ISTAT, elaborazioni URBISTAT)

Settore	Valore percentuale
Agricoltura	22,00 %
Estrazione di minerali	0,10 %
Attività manifatturiere	15,70 %
Edilizia	14,40 %

Commercio	25,50 %
Alberghi e ristoranti	3,40 %
Trasporti	2,10 %
Attività finanziarie	3,10 %
Servizi	8,70 %
Istruzione	0,30 %
Sanità	0,20 %
Altre attività	4,60 %
TOTALE	100,00 %

In ambito commerciale emerge come all'intero del comune siano presenti circa 260 esercizi commerciali, di cui 50 localizzati nel centro storico, e la presenza di un unico centro commerciale: il Castello, con superficie di circa 4.800mq di cui circa il 70% risulta destinato a supermercato. All'interno del territorio comunale sono inoltre presenti nove medie strutture, la cui superficie di vendita complessiva ammonta ad un totale di circa 8.000mq.[4]

Il profilo industriale, invece, si struttura principalmente attorno a due poli: l'attività agro-industriale, intesa come processo di lavorazione dei vitigni, dalla produzione enologica e dalla conseguente filiera enomeccanica. Il tessuto produttivo è prevalentemente caratterizzato da medie e piccole imprese, ma che a discapito del numero relativamente ridotto di occupati hanno una rilevanza nazionale e internazionale per diffusione di mercato, per rilevanza dei loro marchi e del brand che rappresentano: Gancia, Bosca, Arol, Robino & Galandrino, Cavagnino & Gatti, Fimer, Intercap e Marmo Inox, sono tutte classificabili come medie imprese (hanno cioè un numero di addetti compreso tra 50 e 249), mentre le piccole imprese sono invece 40 e raccolgono un numero totale di addetti pari a 750 (Fonte: analisi e studi adottati con D.C.C. 22 del 24/03/2009).

Alcune tra le medie imprese succitate trovano localizzazione nei pressi della ferrovia nel centro storico della Città – Gancia, Pernod Ricard (ex Distillerie Fratelli Ramazzotti), ex area Riccadonna. Tale scelta localizzativa, dettata da ragioni logistiche al momento del loro impianto, è attualmente fonte di consistenti vuoti urbani rappresentati da stabilimenti la cui produzione risulta ormai cessata, e costituiscono pertanto elemento di forte degrado ed impatto per la Città. A tale proposito si ritiene opportuno evidenziare il ruolo ormai di secondaria importanza della linea ferroviaria esistente che nel tempo ha perso completamente l'originaria funzione di mezzo di trasporto dei beni prodotti dal sistema industriale canellese a favore del sistema su gomma.

Al momento della redazione del documento programmatico il mantenimento del servizio ferroviario, appariva auspicabile e possibile, in una logica di incentivazione del trasporto pubblico e della mobilità sostenibile, in accordo con le strategie del P.T.R.,

4 Fonte: Elaborati approvati con DCC n. 41 del 24/05/2011.

convergendo sull'attivazione di quanto previsto del progetto MUDA che, in ambito della mobilità sostenibile prevede la valorizzazione della linea ferroviaria esistente attraverso l'offerta di un servizio passeggeri ad anello su Asti, Nizza, Castagnole e Canelli. Oggi dobbiamo invece assistere alla sospensione del servizio ferroviario, in quanto la tratta in oggetto è stata individuata come improduttiva, e quindi sacrificata alla necessità di operare risparmi alla spesa pubblica. Nello specifico, trattandosi di sospensione di servizio e non di dismissione e/o di smantellamento della linea, anche se non è così facile prevedere un'inversione di scelte, grazie ad una rinnovata disponibilità di risorse pubbliche, il Piano conferma nel suo impianto il sedime ferroviario, auspicando una ripresa del servizio pubblico.

Come in precedenza accennato anche il settore dell'artigianato dimostra un suo rilevante "peso" nella collettività canellese. Si tratta di una presenza da salvaguardare sia in ordine alla sua localizzazione in "osmosi" con il tessuto residenziale, sia in ordine alla tipologia dei prodotti e alla capacità didattica inerente la trasmissione di mestieri che non possono essere dimenticati.

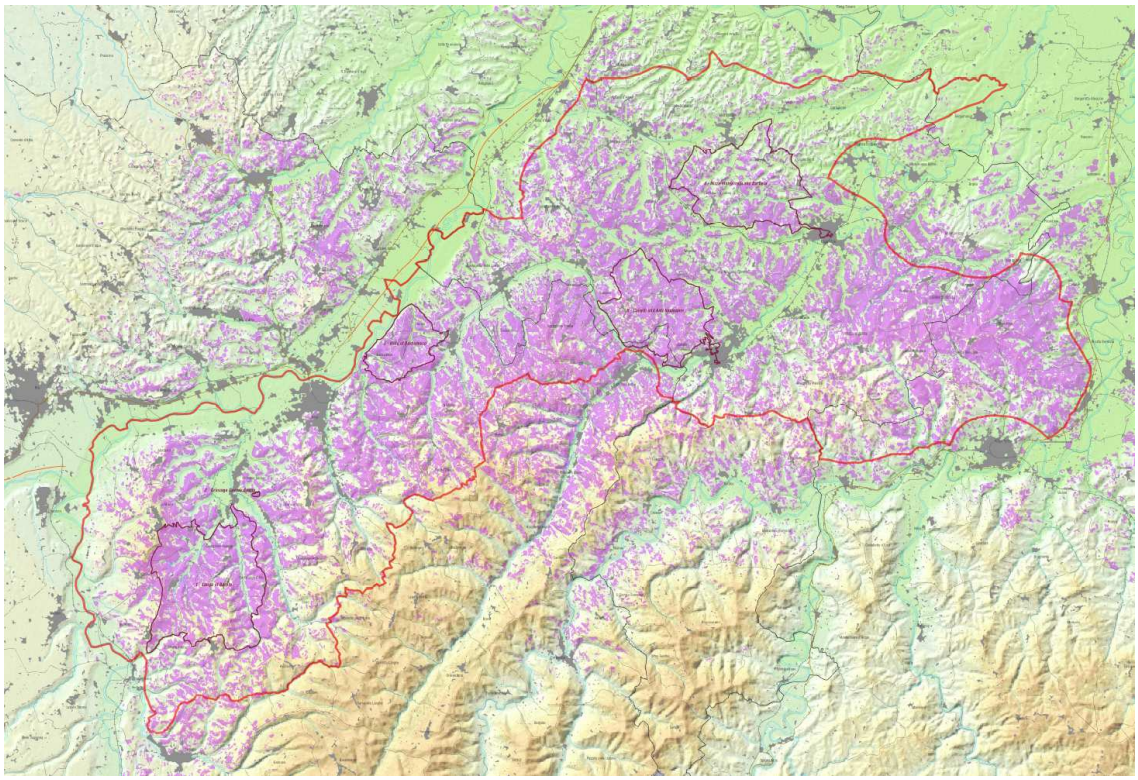
Contestualmente è necessario rivolgere l'attenzione nei confronti del mondo agricolo, che costituisce un patrimonio culturale ed una risorsa socio-economica assolutamente primaria nell'economia canellese. A questo proposito si evidenzia che già la "Tavola A1 - Valori, limitazioni e vincoli", (scala 1:25.000) allegata alla presente relazione, distingue il territorio canellese caratterizzato da elevata capacità d'uso del suolo (fertilità) avvalendosi della Carta della capacità d'uso dei suoli predisposta dall'Ipla per la Regione Piemonte[5].

L'economia canellese e più in generale quella dell'intera zona vitivinicola di Langhe, Roero e Monferrato è rappresentata per la sua gran parte dalla produzione enologica di qualità, peraltro riconosciuta a livello internazionale. Elemento distintivo di tale attività è rappresentato dalla grande presenza di piccole e medie imprese locali su cui si innestano le filiere artigianali o industriali della produzione del vino e delle attività enomeccaniche ad essa legate. La tradizione ed il radicamento del territorio di tale attività ha generato la creazione pressoché spontanea di un paesaggio di qualità unico, tanto da possedere le caratteristiche della Convenzione UNESCO per l'inclusione dei suddetti territori e delle loro peculiarità nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità, promosso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dalla Regione Piemonte e dalle Province di Alessandria, Asti e Cuneo. Come anticipato all'interno del paragrafo "2.3.2 Programma di candidatura UNESCO" la prima proposta di candidatura ha ricevuto un giudizio di *"deferral"* da parte del World Heritage Commitee nel giugno 2012 (decisione 36 COM 8B.32) ovvero un rinvio con relative indicazioni integrative. Pertanto sulla base delle suddette indicazioni contenute nella citata decisione e nella *Advisory Body Evaluation* elaborata da ICOMOS, si è pervenuti ad una revisione della proposta di sito seriale, candidato semore nell'ambito dei "paesaggi culturali viventi"[6].

5 I dati contengono la classificazione del territorio regionale in capacita d'uso dei suoli e loro limitazioni, secondo il sistema della capacita d'uso elaborato dal *Soil Conservation Service* del Dipartimento di Agricoltura degli Stati Uniti d'America e adottato dalla FAO nel 1974, con le necessarie modifiche e adeguamenti al fine di renderla adatta a rappresentare la situazione ambientale piemontese. Si considerano otto classi, di cui le prime quattro sono adatte per agricoltura, prati-pascoli e boschi. Dalla quinta alla settima classe le utilizzazioni si restringono, salvo eccezioni, al prato e/o pascolo e al bosco. Nella ottava classe non si prevede nessun intervento antropico esteso.

6 Fonte: Dossier di candidatura unesco

Immagine 3.2: Buffer Zone A, contenente anche la Core zone 5 – Canelli e l'Asti spumante (Estratto dal Dossier di candidatura)



Come illustrato dall'immagine su riportata Canelli risulta ricompresa, assieme a Calosso e Santo Setefano Belbo all'interno della zona definita come "**Core Zone 5: Canelli e l'Asti Spumante**" per una superficie di circa 650ha collocata nella porzione nord-occidentale del territorio comunale.

L'impegno dimostrato ed ormai consolidato nel tempo da parte della Città, nelle sue parti pubbliche e private, è sintomo di quella rinnovata attenzione con cui avviene l'approccio al territorio. Il riconoscimento di qualità al paesaggio vitivinicolo deve necessariamente avere seguito nell'aggiornamento degli strumenti atti alla gestione del territorio ed in particolare delle aree agricole.

Come già sopra anticipato le ampie porzioni di territorio agricolo dedicato alla produzione vitivinicola rivestono elemento di fondamentale importanza per l'economia canellese, sono pertanto più che mai necessarie azioni di tutela e sviluppo nei confronti delle stesse. Si procede quindi alla definizione di più specifiche azioni volte alla valorizzazione dei luoghi del vino, intendendo pertanto non solo l'ambito UNESCO, ma più in generale i luoghi storici della produzione vitivinicola e generalmente all'interno della città. Tale disegno prende forma attraverso la valorizzazione del sistema delle cattedrali sotterranee e dei vitigni tipici della zona. È pertanto evidente come tale progetto risulti coinvolgere anche svariate zone del centro cittadino, attraverso cui sviluppare la creazione di un percorso nei luoghi del vino: è una delle azioni previste dal **World Atlas of Wines**.

Immagine 3.3: Attuazione del World Atlas of wines



L'attuazione di tale progetto permette peraltro lo sviluppo ed il rafforzamento dei rapporti tra la città costruita e le ampie porzioni agricole, oggi in parte caratterizzate da una struttura scarsamente riconoscibile e qualificata. Inoltre l'individuazione di nuove aree verdi nel centro urbano rappresenta un importante elemento per il miglioramento della qualità urbana e della vita cittadina.

Emerge pertanto come quello canellese sia un territorio ricco di bellissimi paesaggi e colline che rappresentano una importante risorsa anche per la valorizzazione turistica del territorio. L'analisi paesistica predisposta sulle aree Core Zone e le tavole di indirizzo U1 e U2 collocano evidenti peculiarità del paesaggio, ricercandone con prescrizioni di indirizzo la loro tutela e valorizzazione. Un paesaggio conservato, ma allo stesso tempo abitato e fruibile, è condizione auspicata dal Comune di Canelli, anche per mezzo delle scelte intraprese con questa variante, per assicurare la massima attrattività da parte delle bellezze del territorio.

A tale proposito oltre alle succitate iniziative, tra le azioni di sviluppo e di valorizzazione del territorio va inoltre ricordato il progetto "MUDA" (MUseo Diffuso Astigiano), tra i cui principali obiettivi emerge quello di dare maggiore visibilità ad un territorio caratterizzato da un paesaggio unico, una filiera enologica fra le più forti ed innovative, una forte connotazione culturale, attraverso infatti la formazione di professionalità pertinenti o la promozione di una cultura del turismo sostenibile.

Come emerge dalla tabella sottostante le strutture turistiche all'interno del territorio comunale sono in totale 14, dato che negli ultimi 10 anni risulta raddoppiato, così come il numero dei posti letto. Tale incremento è dovuto al trend generalmente risultato crescente di turisti nel periodo di tempo preso in esame (ultimi dieci anni): infatti anche in questo caso il dato è pressoché raddoppiato. Si rivela pertanto quanto mai necessario ricercare una molteplicità di azioni in grado di agevolare il trend positivo osservato fino ad

oggi, avviando anche opere in grado di migliorare la qualità dell'immagine urbana, dell'ambiente e dei servizi offerti.

Tabella 3.5: I dati del turismo (Fonte: Osservatorio regionale del turismo)

Anno	Esercizi	Letti	Italiani		Stranieri		Totale	
			arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
2002	7	125	2.129	3.888	1.232	2.253	3.361	6.141
2003	9	148	2.073	3.753	1.243	2.402	3.316	6.155
2004	9	142	3.036	5.688	1.438	2.523	4.474	8.211
2005	9	159	1.993	3.102	1.244	2.196	3.237	5.298
2006	10	183	2.003	4.849	1.274	2.422	3.277	7.271
2007	10	175	2.204	5.905	1.225	2.461	3.429	8.366
2008	11	185	1.975	4.953	1.183	3.132	3.158	8.085
2009	13	232	2.029	4.625	1.239	2.977	3.268	7.602
2010	13	232	2.466	6.556	1.561	4.284	4.027	10.840
2011	14	242	3.075	7.480	1.977	4.750	5.034	12.230

4. I CONTENUTI QUALIFICANTI DELLA VARIANTE

Gli elementi e le problematiche di carattere generale e puntuale che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad un parziale ripensamento di alcune delle previsioni del P.R.G.C.,nonché gli obiettivi precedentemente individuati possono essere ricondotti a tre macrotematiche, ciascuna delle quali articolata in ulteriori e più specifici temi:

- 4.1. La qualità del territorio, ovvero la qualità del paesaggio urbano e la qualità del paesaggio agrario;
- 4.2. La revisione di previsioni puntuali inadeguate e/o superate;
- 4.3. L'adeguamento del P.R.G.C. alla pianificazione sovraordinata ed al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Po.

4.1 La qualità del territorio

4.1.1 Il paesaggio urbano

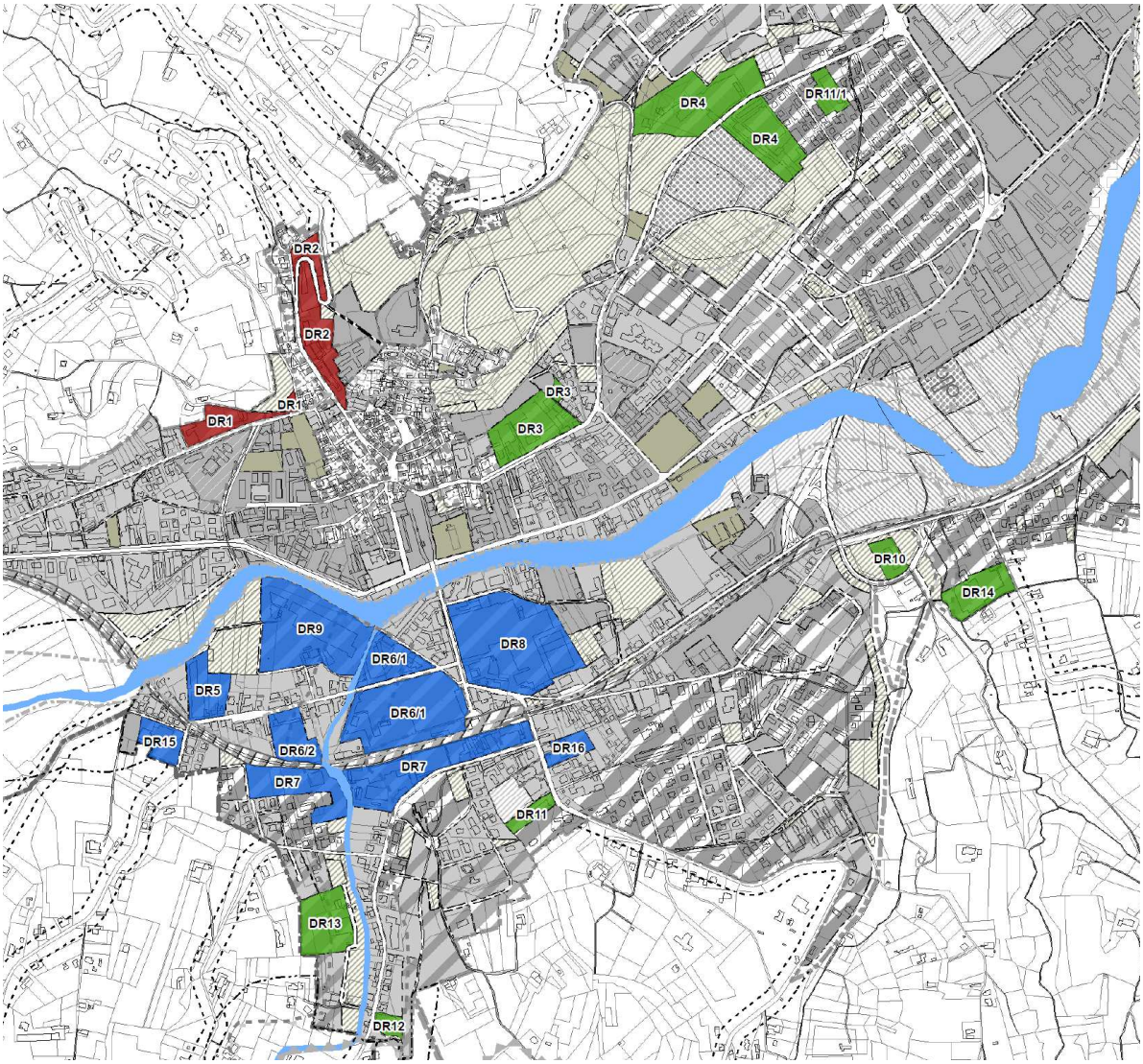
La Città di Canelli risulta caratterizzata dalla presenza di grandi aree a vocazione produttiva localizzate all'interno del centro urbano, come illustrato dalla successiva immagine n. 4.1.

Le suddette aree risultavano prevalentemente destinate alla produzione vitivinicola e/o alle attività ad essa connesse, si pensi ad esempio a nomi quali Coppo, Contratto, Bosca, Pernod Ricard, Riccadonna, Gancia, Careddu; tuttavia parte di esse risulta oggi non più utilizzata. Attualmente emerge come le sole aree produttive legate al settore vitivinicolo siano Coppo, Bosca, Gancia, Pernot Ricard e la Cantina Sociale, mentre risultano ancora in attività zone legate al riciclaggio dei rifiuti (Fratelli Scarampi), al deposito gas (Vulcangas), alla produzione di articoli per laboratori di analisi (Nuova Aptaca) ed alla lavorazione del legno per la produzione di serramenti (Sipa).

Tali aree industriali del nucleo urbano possono essere classificate anche sulla base della loro localizzazione spaziale in tre categorie, come si vede dall'immagine 4.1 (come peraltro già proposto dal documento tecnico allegato alla DCC n. 22 del 24.03.2009):

- Aree del nucleo storico, evidenziate in colore marrone – DR1 e DR2, con complessiva superficie pari a circa 26.500mq;
- Aree dell'oltre Belbo, evidenziate con il colore azzurro – DR5; DR6/1; DR6/2; DR7; DR8; DR9; DR15 e DR16, per un totale di circa 193.000mq di superficie territoriale;
- Aree periferiche, evidenziate con il colore verde – DR3; DR4; DR10; DR11; DR11/1; DR12; DR13 e DR14, pari a circa 99.000mq.

Immagine 4.1: Classificazione delle aree DR sulla base della loro localizzazione



Il PRGC vigente prevede per le aree industriali del nucleo urbano (zone DR) possibilità di riconversione indifferenziate rispetto alla loro ubicazione topologica e genericamente destinata ad ospitare qualsiasi destinazione – residenziale, commerciale, terziaria – con la possibilità di recupero e realizzazione di grandi volumi. Le vigenti norme di attuazione prevedono infatti la possibilità di incrementi dei volumi esistenti del 50%, nel caso di interventi di recupero verso destinazioni residenziali dei volumi industriali dismessi, fino al raggiungimento massimo di un indice di utilizzazione fondiaria del 105% (art. 36 NTA). I meccanismi normativi vigenti legittimano quindi le seguenti possibilità di recupero verso la destinazione residenziale:

- Aree del nucleo storico: tali aree, DR1 e DR2 risultano dotate nel complesso di una potenzialità di trasformazione di volumi residenziali pari a 86.000mc[7];

[7] ZONA DR1: si estende per una superficie territoriale di circa 9.200mq e risulta destinata per due terzi ad attività legate alla produzione vinicola – azienda Coppo, e per la restante metà ad usi residenziali misti.

Immagine 4.2: Estratto di foto aerea delle zone DR1 e DR2



- Aree dell'oltre Belbo: le aree DR5; DR6/1; DR6/2; DR7; DR8; DR9; DR15 e DR16 rappresentano invece il maggiore potenziale in termini di trasformazione, infatti la totalità delle suddette zone genera, allo stato attuale di attuazione del Piano, una capacità edificatoria di oltre 573.000mc[8];

ZONA DR2: i 17.200mq su cui si estende la suddetta area sono per metà destinati allo svolgimento di attività legate alla produzione ed alla commercializzazione dei prodotti vinicoli dell'azienda Contratto. La porzione centrale dell'area è invece già oggetto di PdR, pertanto riconvertita a destinazioni residenziali.

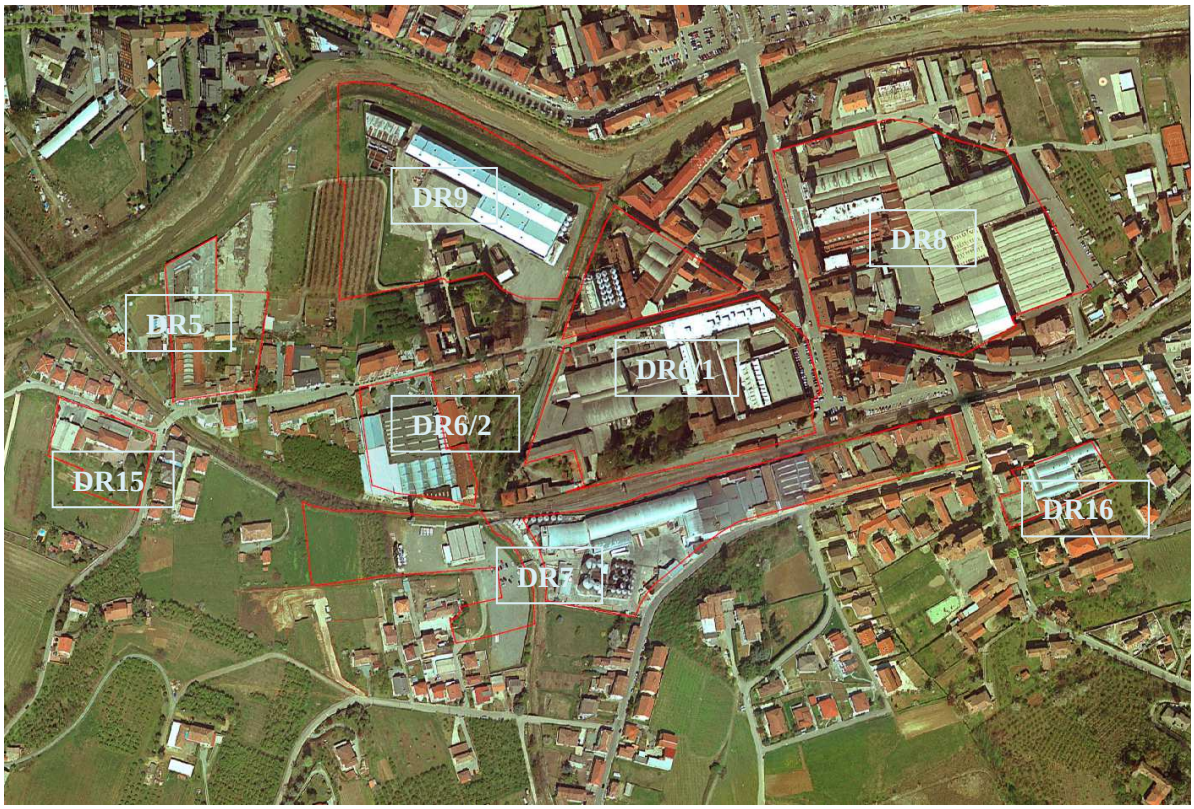
[8] ZONA DR5: una modesta porzione della zona DR5 con affaccio su viabilità pubblica Buenos Aires è destinata ad edilizia residenziale, tuttavia risulta per la gran dell'area in parte non più in uso, conserva edifici e strutture legati alla produzione vinicola (ex Careddu). L'intera zona ha un'estensione territoriale di circa 10.100mq.

ZONA DR6/1: si estende per circa 43.000mq e risulta a tutt'oggi utilizzata per attività di produzione e deposito legate alla filiera vinicola (Gancia); una marginale porzione libera della suddetta zona DR posta a confine con la linea ferroviaria è di proprietà delle Ferrovie dello Stato ed infine la porzione compresa tra via Paria e via Buenos Aires è destinata ad attività residenziali.

ZONA DR6/2: con affaccio su via Buenos Aires, risulta interamente occupata da attività vinicola. L'area ha una superficie di circa 9.000mq.

ZONA DR7: ospita la Cantina Sociale e la società Pernod Ricard, si sviluppa lungo un consistente tratto della linea ferroviaria, fronteggiando anche la stazione, per una superficie totale di 39.500mq. Tale area è

Immagine 4.3: Estratto di foto aerea delle zone DR5, DR6/1, DR6/2, DR7, DR8, DR9, DR15 e DR16



- Aree periferiche: ovvero le aree DR3; DR4; DR10; DR11; DR11/1; DR12; DR13 e DR14 hanno invece potenzialità per la realizzazione di 240.000mc di volumi residenziali[9].

per la maggior parte utilizzata per la produzione vinicola, la porzione orientale che fronteggia la stazione risulta comunque occupata da residenza, mentre l'estrema porzione posta ad ovest, e confinante con aree agricole, risulta essere libera.

ZONA DR8: tale zona di circa 44.700mq è in gran parte occupata dallo stabilimento ex Riccadonna ormai non più in utilizzo, soltanto i fabbricati con affaccio su corso Libertà sono utilizzati per uffici ASL; due modeste porzioni dell'intera area ospitano edilizia residenziale.

ZONA DR9: l'area di proprietà Gancia, che si estende per circa 35.700mq, è utilizzata per l'attività produttiva dell'omonima azienda.

ZONA DR15: la totalità dell'area, con superficie pari a circa 6.500mq, è interessata dall'attività Arione legata alla produzione vinicola.

ZONA DR16: l'area di 4.500mq è in fase di recupero (è attualmente in corso un PdR) che porterà alla realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in parte dedicati anche ad attività terziarie e commerciali.

[9] ZONA DR3: ha una superficie territoriale di circa 17.400mq e risulta attualmente utilizzata in parti uguali per destinazioni residenziali e per destinazioni produttive legate all'attività vinicola – aziende Bosca Giovanni e Soria.

Zona DR4: ha una superficie territoriale di circa 42.500mq e risulta in gran parte occupata da attività legate alla produzione di pannelli in legno per serramenti (Sipa), ed una porzione legata ad altre attività

Immagine 4.4: Estratto di foto aerea delle zone D3R, DR4, DR10, DR11/1e DR14



(Neri) confinanti ad aree residenziali prevalentemente a edifici monofamiliare; in parte più marginale l'area DR4 è anche utilizzata a residenza, con vaste porzioni a giardino e parcheggio.

ZONA DR10: l'intera zona di circa 4.400mq è occupata dall'attività di riciclaggio rifiuti – Fratelli Scarampi.

ZONA DR11: l'area risulta interamente destinata ad attività residenziali, ed ha una superficie pari a circa 3.300mq.

ZONA DR11/1: la Vetreria Bonosa, attività produttiva legata alla filiera del vino, occupa poco più della metà dell'area, in totale di 4.900mq, la restante porzione è invece area libera, non risulta infatti afferente alla succitata attività produttiva.

ZONA DR12: l'attività legata alla produzione vinicola (Arione S.P.A.) risulta estesa oltre i confini della presente zona di circa 2.500mq.

ZONA DR13: la zona ospita in parte un deposito di gas (Vulcangas), ed in parte a rimessaggio di mezzi. La totalità dell'area ha una superficie di circa 13.700mq.

ZONA DR14: la gran parte dell'area di 10.100mq è occupata da attività legate all'industria farmaceutica – Nuova Aptaca.

I suddetti valori sono stati ricavati a partire dall'applicazione dell'art. 36 delle vigenti NTA ai dati riportati nelle schede di Piano n. 95-110bis.

Complessivamente la trasformazione delle zone DR effettuata nel rigoroso rispetto delle NTA del PRGC vigente, se attuata appieno e nella direzione della destinazione residenziale, porterebbe ad un incremento di capacità edificatoria in grado di "raddoppiare" il numero dei residenti o, riferendoci al PRGC vigente, pari a circa la metà del dimensionamento residenziale indicato dal PRGC vigente (CIRT di 22.850 abitanti) e più precisamente a 9.990 abitanti[10], come peraltro già emerso dai documenti adottati con DCC n. 22 del 24/03/2009.

Alla luce di quanto evidenziato le previsioni teoriche di insediamento previste dal PRGC vigente dimostrano una certa inadeguatezza delle previsioni urbanistiche vigenti, sia in relazione alla domanda, sia rispetto alle condizioni di mercato oggi riscontrabili nel contesto canellese. Infatti, le previsioni effettuate in sede di formazione del PRGC vigente risultano nei fatti legate ad un contesto socio-economico fortemente "espansivo", differentemente da quanto richiesto dal contesto attuale, in cui il mercato immobiliare non è certamente in grado di assorbire tanti volumi residenziali quanti ammessi dall'applicazione delle norme vigenti. Di conseguenza appare quanto mai necessaria una attenta disamina selettiva delle zone DR, finalizzata ad un diversificato approccio progettuale, da attuare in sede di formazione della variante analizzando differenti parametri quali: lo stato dei luoghi, la presenza o meno di attività produttive in atto, i caratteri dei manufatti, le dotazioni infrastrutturali, la collocazione, l'accessibilità veicolare. Sulla base della classificazione 'territoriale' suesposta delle zone DR si possono prospettare alcuni obiettivi, raggiungibili con una coordinata azione di affinamento normativo e di indicazioni cartografiche:

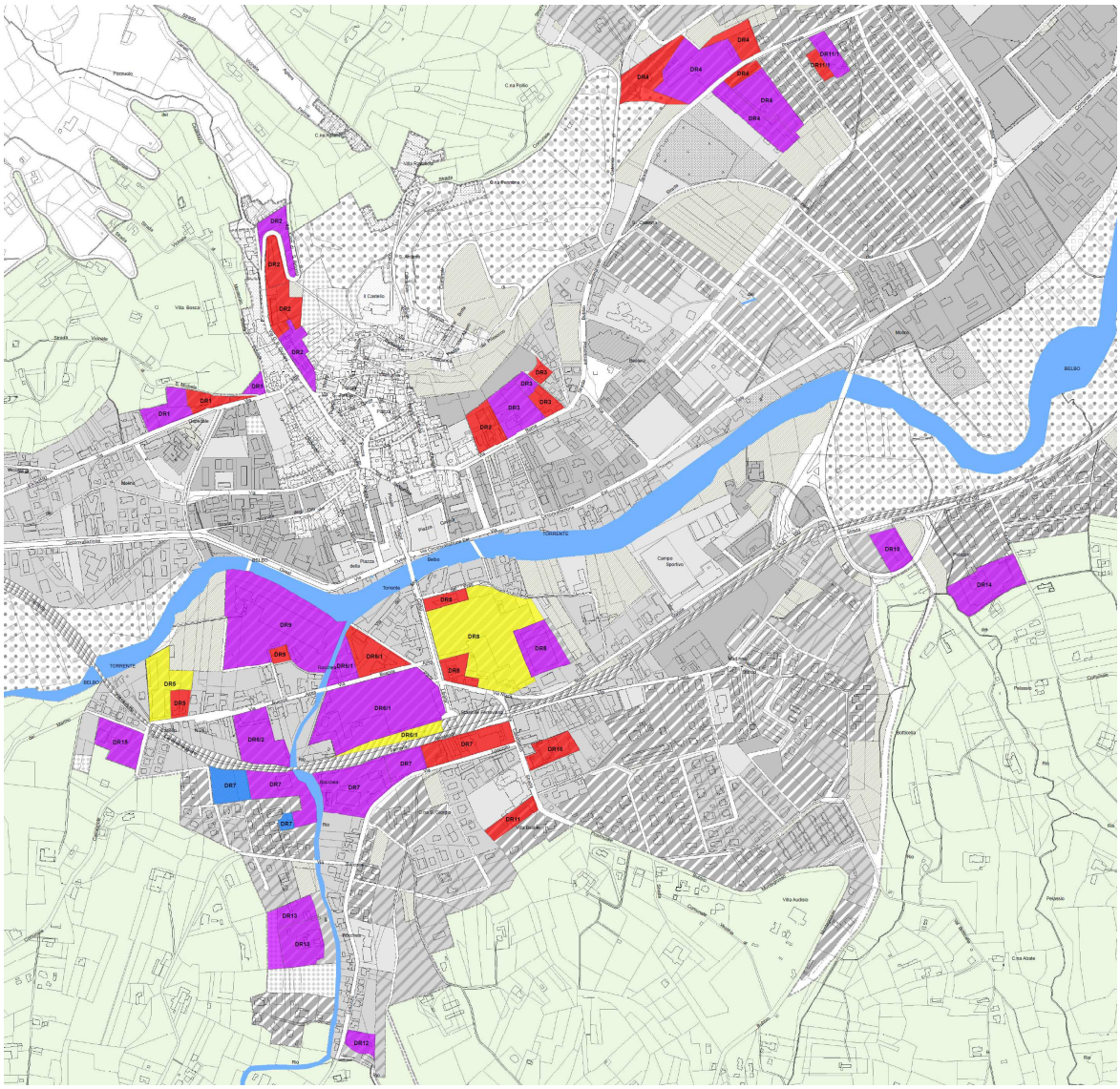
- Aree poste in prossimità del nucleo storico:
    - mantenere e valorizzare gli elementi caratterizzanti la produttività storica;
    - favorire la localizzazione e la cooperazione con funzioni legate al turismo culturale, etnografico ed enogastronomico;
    - tutelare e valorizzare il patrimonio architettonico, storico, documentale (cattedrali sotterranee);
- Aree dell'oltre Belbo:
    - favorire il mantenimento delle attività produttive enologiche dove ancora presenti;
    - favorire il trasferimento delle attività produttive, o di fasi di produzione, che hanno scarsa compatibilità ed affinità col contesto urbano;
    - promuovere la localizzazione di nuove funzioni a supporto della crescita della Città;
    - valorizzare i caratteri e gli elementi di pregio (cattedrali sotterranee);
    - salvaguardare e sviluppare le potenzialità infrastrutturali;

[10] Dato ricavato applicando l'art. 36 delle NTA ai valori riportati all'interno delle schede normative n. 95-110bis del PRGC vigente, corrispondente a circa 299.700mq di SLP.

- Aree periferiche:
  - favorire la realizzazione di interventi di riqualificazione funzionale volti alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, ridisegno delle aree dedicate alla viabilità ed alla sosta, riordino dei fronti edificati, un più razionale utilizzo dello spazio;
  - privilegiare la trasformazione delle aree compatibilmente con il contesto circostante.

Come emerge dall'immagine 4.5 sotto riportata e dalle analisi svolte sul territorio in occasione della redazione dei documenti adottati con DCC 22 del 24/03/2009, e successivamente aggiornate, emerge come le aree DR ricomprendano anche porzioni di territorio che, più propriamente, potranno essere riclassificate nell'ambito dei tessuti urbani circostanti, non riscontrando in esse le condizioni riconducibili ad ambiti di trasformazione.

Immagine 4.4: Destinazioni d'uso in atto sulle zone DR





Porzioni con destinazione residenziale in atto

Esistono infatti numerosi edifici residenziali le cui possibilità di trasformazione e/o di riconferma sono fortemente limitate dalla normativa vigente che non prevede alcuna possibilità di intervento su edifici residenziali. In particolare emerge che un totale di circa 70.000mq di superficie territoriale – ovvero l'insieme di alcune porzioni delle aree DR1, DR2, DR3, DR4, DR5, DR6/1, DR7, DR8, DR9, DR11, DR11/1 e DR16 – ospiti aree a destinazione residenziale. Risulta pertanto quanto mai opportuno dare a queste aree la giusta collocazione programmatoria accorpandole alle zone urbanistiche contigue poste su tessuti residenziali urbani del tutto analoghi.



Porzioni di aree produttive cessate

Le stesse analisi pongono in evidenza quelle aree industriali del nucleo urbano ora abbandonate dalle attività produttive. Le porzioni in disuso hanno una superficie complessiva pari a 50.000mq (parte di: DR5, DR6/1, DR8). Affrontare la trasformazione delle suddette aree appare di prioritaria importanza per la qualità della Città e del centro urbano: infatti, nonostante la presenza di questi grandi vuoti urbani non sia così percepibile percorrendo il centro cittadino, la loro centralità è evidente. Si ritiene ragionevole confermare scelte di trasformazione generalizzata in questi soli casi, ovvero su circa 50.000mq di superficie territoriale, attribuendo alle altre aree DR (di complessivi 319.000mq di ST) prescrizioni normative adeguate agli obiettivi di salvaguardia e continuità delle attività produttive insediate se riconducibili alla filiera enologica. Il riconoscimento alla centralità di queste attività, come il volano sostanziale dell'economia canellese che costituisce anche il "brand" territoriale, è alla base di questa variante e delle differenti azioni intraprese dalla Città. La variante dovrà procedere a simulazioni della trasformazione, proponendo nuovi scenari che privilegino la qualità dell'abitare e dello spazio urbano, anche a scapito delle quantità massime ammesse nella trasformazione. A partire dalle potenzialità residenziali ammesse dal PRCC vigente, stimabili complessivamente in circa 1.580 abitanti (ovvero di circa 47.000 mq di SLP residenziale), la variante dovrà confrontarsi con soluzioni in grado di mediare tra il necessario reperimento di spazi pubblici ed un corretto rapporto formale tra l'abitato esistente ed il nuovo tessuto urbano, prospettando contenimenti strutturali alle capacità edificatorie attuali.[11]

Gli spazi pubblici dovranno indurre qualificazioni funzionali anche alla parte esistente, attraverso la creazione di nuovi spazi di aggregazione, aree verdi, tali da permettere una migliore connettività all'interno della città e tra la città e le aree di fruizione fluviali, con la creazioni di percorsi ciclopedonali. Questi indirizzi progettuali si sviluppano in coerenza agli obiettivi di carattere ambientale della presente Variante: promuovere la cultura della sostenibilità ambientale favorendo l'utilizzo di mezzi di trasporto non inquinanti nelle parti urbane e comunque pianeggianti, ricercando una maggiore vivibilità e fruizione degli spazi pubblici e contribuendo al miglioramento della qualità dell'aria.

[11] Il ridimensionamento può avvenire ipotizzando meccanismi normativi differenti da quelli esistenti, dove le premialità conseguenti alla trasformazione siano definite rispetto a indici territoriali/fondiari siano riferite di allineare gli indici delle trasformazione delle aree DR a quelli delle altre aree a destinazione produttiva esistenti.



In un unico caso esistono aree libere, attualmente destinate a prato ma comprese nell'ambito di trasformazione DR7, si ritiene consono privilegiare il mantenimento di questi vuoti, per circa 6.000 mq, che potranno costituire spazi a servizi funzionali all'edificato circostante.



Infine, ed in riferimento alle aree che ospitano attività produttive in atto, si prevede la loro salvaguardia ed il loro mantenimento. Tale scelta, effettuata alla luce delle attività svolte, sostanzialmente compatibili con le zone residenziali cui si confrontano (ad eccezione delle attività presenti nell'area DR13), è connessa alla salvaguardia della tipicità del settore enologico ed enomeccanico di cui Canelli è luogo di eccellenza. Questi nuovi indirizzi superano le logiche della trasformazione "tout curt" a residenza, senza per questo escludere limitate variazioni d'uso connesse a logiche della ricettività ed alla qualificazione degli aspetti turistico funzionali alla valorizzazione del "brand" territoriale. Come già precedentemente accennato, infatti, nel tempo si è sostanzialmente assistito ad una drastica riduzione delle attività legate alla filiera enologica che oggi si intende invece tutelare, anche alla luce del progetto UNESCO, della presenza delle 'cattedrali sotterranee', nonché delle tipicità dei luoghi. Le porzioni di aree a vocazione produttiva (DR1, DR2, DR3, DR4, DR6/1, DR6/2, DR7, DR10, DR11/1, DR12, DR14, DR15) hanno complessivamente una superficie pari a circa 230.000mq. Differenti valutazioni dovranno essere effettuate per l'area DR13 (sede della ditta Vulcangas), dove per l'attività esistente, utile ma non funzionale alla valorizzazione del territorio, sarà auspicata la sua ricollocazione al fine di migliorare il rapporto con il contesto urbano esistente.

Per le aree DR sarà pertanto compito della Variante:

- confermare le perimetrazioni per la ridefinizione del limite dei tessuti;
- definire i nuovi criteri delle Norme di Attuazione per le zone DR a cui è dato il compito di assicurare la continuità nel settore enologico;
- ridefinire i meccanismi di trasformazione per le aree dismesse localizzate ne centro cittadino.

4.1.2 La città pubblica

A partire dalla Relazione Illustrativa del Piano Regolatore vigente e dalle successive analisi effettuate sulle aree a servizi emerge come l'attuazione degli standard ex art. 21 L.R. 56/77 afferenti la residenza sia pari a circa il 16% del totale, previsti in 650.000mq

circa[12]. La lettura di tale dato deve necessariamente essere effettuata contestualmente al dimensionamento delle suddette aree a servizi: infatti il valore di circa 28,5mq/ab, già di per sé sovrastimato rispetto ai minimi richiesti per legge, è stato dimensionato su una capacità insediativa teorica di 22.850 abitanti. La popolazione residente risulta pari a 10.560 abitanti (fonte: ISTAT, anno 2011) pertanto inferiore alla metà della popolazione stimata dal vigente PRGC, anche se molte aree edificabili previste dal Piano vigente a destinazione residenziale sono state attuate. Ne consegue che le previsioni di aree a servizi del PRGC vigente afferente le aree residenziali sono sovradimensionate. Se, in linea ipotetica, un eccesso di servizi può essere considerato positivamente, in realtà un così evidente sovradimensionamento si scontra con la sostenibilità finanziaria dell'ente pubblico su cui cade l'onere per l'attuazione e per la gestione di simili previsioni.

Analogo discorso può essere realizzato in riferimento alle aree ex art. 22 L.R. 56/77. In questo caso i servizi realmente attuati sono circa il 6% del totale, ovvero le aree che ospitano i servizi scolastici superiori (l'Istituto Tecnico Industriale Statale Alessandro Artom e nella stessa sede, l'Istituto Tecnico Commerciale Statale N. Pellati) ed il Presidio ospedaliero di via Solferino; la restante quota non attuata è invece quasi interamente riconducibile alle aree a parco attorno al torrente Belbo di proprietà privata e tutt'ora coltivate, pari a circa 378.000mq[13].

Pertanto l'analisi puntuale dello stato attuativo dei servizi pubblici e della funzionalità/realizzabilità di quelli non ancora attuati, costituisce il presupposto tecnico indispensabile per la redazione della Variante, affinché i servizi pubblici in progetto possano più agevolmente essere attuati (maggiore fattibilità), escludendo dalla reiterazione del vincolo le aree di minor interesse. Nell'ambito di queste valutazioni in ambito alla necessità di contenere la necessità di reiterazione dei vincoli decaduti, particolare rilievo assumono le considerazioni su cui muove la necessità di procedere alla ridefinizione della CIRT.

Tutto ciò premesso, la presente variante è stata elaborata tenendo in debita considerazione tre aspetti di fondamentale importanza:

- il decaduto vincolo gravante sulle aree a servizi;
- le trasformazioni territoriali occorse nel tempo;
- l'effettiva necessità di servizi da parte della Città.

Di conseguenza è volontà dell'Amministrazione Comunale utilizzare la presente variante strutturale per dare una risposta concreta alle questioni generali suesposte assumendo, sia per i servizi di livello comunale (art. 21, LR. 56/77), sia per quelli sovraccomunali (art. 22, LR 56/77) i seguenti obiettivi operativi:

- garantire il rispetto dei minimi di legge non solo nella quantità globale, ma anche nelle singole tipologie di aree a servizi;
- rispettare la reale vocazione delle aree, privilegiando il mantenimento delle destinazioni in atto per le aree meno idonee ad assumere il ruolo di servizio pubblico;

[12] Dati ricavati a partire dalla relazione illustrativa del PRGC vigente, Allegato 7 'Tabella riassuntiva delle aree per servizi.

[13] Dati ricavati a partire dalla relazione illustrativa del PRGC vigente, Allegato 7 'Tabella riassuntiva delle aree per servizi.

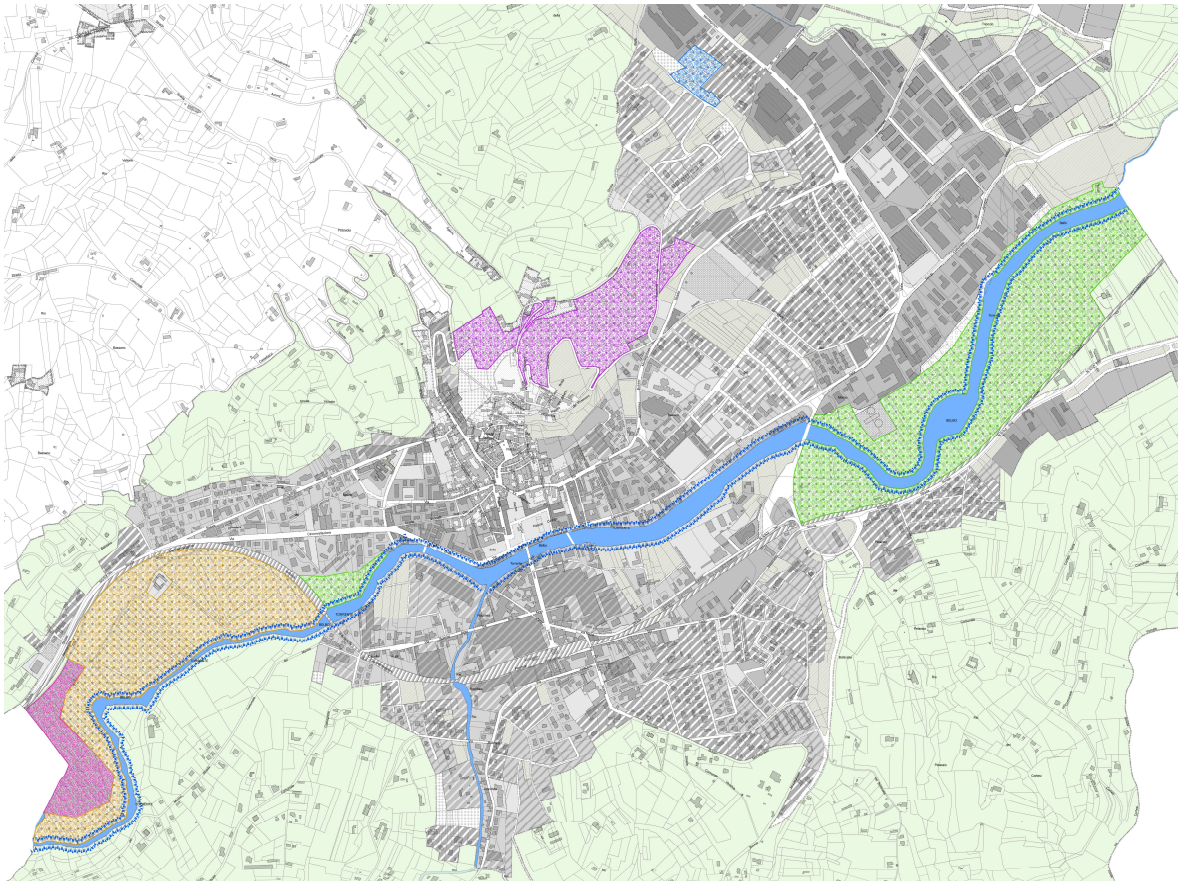
- ridefinire i servizi sulla base delle necessità individuate dall'Amministrazione Comunale per la Città anche in relazione alla ridefinizione della CIRT.

Al fine di avviare il percorso progettuale in questa direzione si è avviato, con il sostanziale contributo degli Uffici comunali, una dettagliata disamina sullo stato attuativo della "città pubblica" ovvero delle aree a servizi in rapporto alle previsioni di piano. L'esito complessivo di tale attività è sintetizzata dall'Allegato E sono evidenziate tutte le aree a servizi, la loro tipologia e lo stato di attuazione delle stesse. In particolare:

- aree campite in colore verde e giallo: Sono le aree a servizi già acquisite a patrimonio pubblico e quindi considerate attuate: le "aree verdi" ospitano generalmente servizi destinati a giardini, sport o parcheggio, mentre le "aree gialle" sono occupate da scuole, il municipio, ecc.;
- aree capite con tratteggio verde: Costituiscono tutte le previsioni di aree a servizi individuate dal PRGC vigente che ad oggi non sono state acquisite a patrimonio pubblico e costituiscono la città pubblica non attuata, e con vincolo espropriativo decaduto.

La volontà assunta dall'Amministrazione comunale di non procedere alla reiterazione del vincolo a servizi per alcune grandi aree inattuate assume uno scenario di significativa valenza ambientale schematicamente riassunto dall'immagine 4.5.

Immagine 4.5: Le aree oggetto di trasformazione



Le aree lungo il Belbo e quelle coltivate a vite in prossimità del castello (Palazzo Gancia) sono naturalmente riconsegnate al territorio agricolo, lasciando ad esse la

funzione agricola in atto, al contempo più naturale e idonea alla salvaguardia di rilevanti componenti della qualità del paesaggio che tanto valore assume anche nella proposta candidatura UNESCO. Con riferimento all'immagine, le aree "verdi" e "viola", con l'integrazione dell'area "arancione", saranno caratterizzate da differenziate disposizioni normative in ambito agricolo, al fine di limitare il più possibile le compromissioni antropiche altrimenti ammesse nelle zone agricole.

In particolare, all'area evidenziata con il colore arancione (per un'estensione di circa 270.000 mq), ricompresa tra la linea ferroviaria e l'asta del torrente Belbo, attualmente classificata come zona agricola con funzione di vasche di laminazione per il contenimento delle piene del torrente Belbo, realizzate e gestite dall'AIPO, si intende assegnare un formale riconoscimento di valenza ambientale, così da contribuire alla formazione di un sistema lineare naturalistico incardinato sul Belbo. Tale riconoscimento è già implicitamente avvenuto da parte di quei canellesi che utilizzano i suoi argini per effettuare attività sportive e ricreative. Specificatamente per le aree agricole poste in prossimità del Belbo si ritiene di valutare limitazioni alle coltivazioni agrarie che comportino il movimento del suolo, così da garantire sempre la sua solidità, ammettendo attività di conservazione e di fruizione naturalistica (bird-watching, panchine, staccionate, ecc.), purché autorizzate ai fini idraulici. L'individuazione delle aree agricole con valenza ambientale si rivela inoltre occasione per promuovere un'auspicata espansione della rete ciclopedonale, volta prevalentemente alla fruizione cicloturistica e di connessione tra gli abitati di Canelli e di Santo Stefano Belbo.

La confinante porzione di territorio evidenziata con il colore rosa, di circa 52.000mq, attualmente destinata ad ospitare servizi tecnologici – campo pozzi, in simbiosi alle aree altre aree già descritte può assumere un rinnovato ruolo di zona per servizi di interesse sovra comunale (art. 22 L.R. 56/77) collocata sull'auspicata nuova direttrice ciclopedonale per Santo Stefano Belbo da realizzare a margine del torrente Belbo.

Immagine 4.6: Le vasche di laminazione dell'AIPO



La porzione di territorio posta a nord-est del Castello evidenziata in viola, che si estende per circa 100.000mq, è attualmente destinata a zona per servizi; tuttavia gran parte della suddetta area è destinata alla coltivazione di vigne e le aree sono morfologicamente caratterizzate da forte acclività tale da renderne difficile l'uso ai fini di un uso pubblico. Inoltre i vigneti impiantati non solo costituiscono una rilevante componente delle ricchezze del luogo sotto il profilo economico, ma costituiscono il patrimonio identitario del paesaggio canellese. Pertanto, la variante di Piano intende promuovere la valenza paesaggistica di questa zona, il cui paesaggio da salvaguardare è il vigneto.[14]

Immagine 4.7: I vigneti ai piedi del Castello (Palazzo Gancia)



La riconversione delle aree evidenziate in colore verde ai margini dell'asta del torrente Belbo, attualmente classificate quali standard ex art. 22 L.R. 56/77, è l'espressione di continuità, proposta dalla presente Variante, con le originarie previsioni di PRGC vigente pur superando l'anacronistica ipotesi di procedere ad una reiterazione di vincolo per aree tanto estese ed ad improprio accantonamento di risorse pubbliche per l'esproprio di circa 354.000 mq. Con la trasformazione delle suddette aree verso zone agricole speciali a valenza paesaggistica e ambientale, con l'eventuale inserimento di piccoli presidi di uso pubblico, vengono poste le condizioni per creare un "parco agricolo"

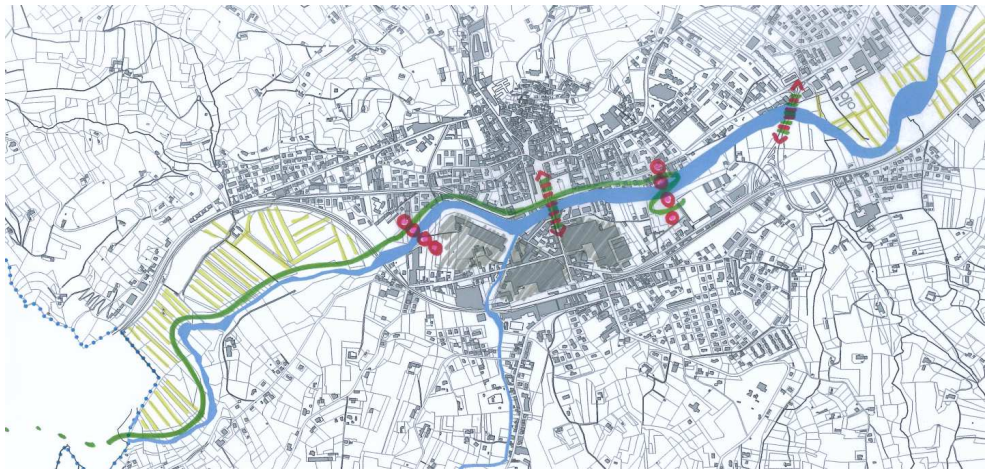
[14] Previo accordo con le proprietà i vigneti dovrebbero essere disposti a girapoggio o, comunque, con i filari disposti lungo le curve di livello salvo modesti scostamenti. La forma di allevamento della vite è quella tradizionale a Guyot, i pali e i capipalo devono essere in legno di castagno scortecciato e non sono ammessi i pali in acciaio, in cemento, in plastica. Sono ammesse lungo i filari le "canne da orto" (Arundo donax). I fili devono essere quelli tradizionali in acciaio zincato e non possono essere in acciaio inossidabile o in altri materiali. È ammesso l'inerbimento, anche parziale, del vigneto purché sia mantenuto con rasature regolari.

a valenza ambientale, nel quale la tutela è direttamente effettuata direttamente dal mantenimento delle coltivazioni agricole effettuate dai legittimi proprietari.[15]

Infine, seppur di più contenute dimensioni (30.000mq), si rivela necessario un accenno alla trasformazione della zona a servizi contraddistinta dal colore blu e finalizzata ad ospitare un nuovo complesso scolastico di 'Regione Secco'. Venute meno le originarie condizioni per la creazione di un plesso scolastico nell'area indicata, vista la localizzazione semiperiferica ed il contesto in gran parte produttivo è intenzione dell'Amministrazione procedere alla rilocalizzazione di apposita area a servizi per l'istruzione in una zona più centrale ed adeguata ad ospitare tale tipo di struttura. Al tempo stesso tale scelta consente il mantenimento di un varco verso la zona agricola, che risulta anche avere funzione di filtro tra differenti tipologie di utilizzazione del territorio. Pertanto, in relazione alle logiche di rilocalizzazione delle aree scolastiche e della vocazione di quest'area, una parte potrebbe essere riconfermata come area a servizi funzionale alle attività produttive, mentre la parte residuale, interclusa tra ambiti consolidati residenziali potrebbe essere riclassificata a vede privato inedificabile.[16]

Il riconoscimento di una nuova e più calzante identità alle aree indicate nell'Immagine 4.5, si rivela occasione per attuare un miglioramento della città pubblica e degli spazi verdi che deve necessariamente essere sostenuto attraverso il riconoscimento di nuovi, seppur limitati, presidi all'interno del centro urbano vero e proprio. Si viene pertanto a delineare l'ipotetico sviluppo di una rete di collegamenti ciclopedonali sulle suddette aree a completamento di quelli esistenti, fino all'ipotesi di uno o più attraversamenti ciclopedonali sul torrente Belbo, tali da creare nuove interconnessioni tra le differenti parti di città.

Immagine 4.8: Le possibili connessioni



15 In queste aree è auspicata l'inedificabilità di tutte le tipologie di manufatti ordinariamente ammessi nelle aree agricole, compresa l'installazione di impianti (fuoriterra) di qualsiasi tipo. L'integrazione normativa dovrebbe consentire le attività agrarie e forestali tradizionali nonchè ammessa la pioppicoltura e le attività forestali lungo le sponde del torrente Belbo, purché compatibili con le norme idrauliche o autorizzate se tali norme lo prevedono. Anche in questo caso si ipotizza la possibilità di ammettere attività di fruizione naturalistica (bird-watching, panchine, staccionate, ecc.) purché autorizzate ai fini idraulici.

16 In queste aree potrebbero essere ammesse due tipologie di soprassuolo: da una parte il giardino strettamente pertinenziale alle abitazioni in cui si possono piantare e mantenere alberi ed arbusti a foglia caduca autoctoni o naturalizzati; dall'altra il parco naturaliforme nel quale sono ammesse solo specie autoctone arboree e arbustive. A completamento si ammettono radure erbose. La finalità di questo tipo di aree è quello di mantenere una permeabilità naturalistica del territorio antropizzato, in particolare di creare dei collegamenti naturalistici tra il tessuto urbano, la campagna e le fasce boscate lineari lungo i corsi d'acqua.

Come schematizzato nell'immagine sopra riportata si ipotizzano due tipologie principali di interventi: il primo (evidenziato dalle frecce rosse e verdi) riguardante le connessioni esistenti in termini di miglioramento delle stesse attraverso la messa in sicurezza dei percorsi ciclopedonali; il secondo (evidenziato dai palli rossi e rosa) riguarda invece la possibile realizzazione di nuovi collegamenti in parte connessi alle possibili trasformazioni delle succitate aree DR.

Con la Variante strutturale si stabilisce un percorso di continuità con il PRGC vigente al fine di incrementare l'attuazione della "città pubblica". In particolare:

- la puntuale analisi svolta sulle aree per servizi ex art. 21 LR 56/77 ha permesso di evidenziare le carenze e le mancanze della struttura della Città pubblica ancora presenti, portando i necessari aggiustamenti, ove imposto dallo stato dei luoghi o qualora ritenuto opportuno nell'ambito della parziale riconferma dei decaduti vincoli. Attraverso pochi e mirati interventi si ipotizza un miglioramento della qualità urbana e della fruibilità degli spazi;
- il mantenimento delle previsioni di aree a servizi ex art. 22 LR 56/77, nonostante il venir meno delle condizioni per il reperimento degli stessi, permette di confermare la struttura generale del PRGC anche nell'articolazione dei servizi pubblici offerti.

4.1.3 Le aree agricole ed il torrente Belbo

La gran parte del territorio extraurbano del Comune di Canelli risulta caratterizzato da vocazione agricola e, primariamente riconducibile alla produzione vitivinicola. Nonostante tale caratterizzazione sia di fondamentale importanza per la Città nel suo complesso emergono alcune carenze e problemi diffusi. In particolare è possibile individuare prevalentemente due tipologie di problematiche:

- il primo degli elementi su cui si rende necessaria un'azione di approfondimento in relazione alla gestione del territorio agricolo e delle sue componenti edificate: infatti accanto ai riconoscibili annucleamenti storici che formano le numerose frazioni da cui il territorio è caratterizzato, sono da considerare anche le numerose case sparse presenti nelle aree agricole, spesso localizzate lungo le viabilità che percorrono le suddette zone. Spesso il recupero di tali edifici non più utilizzati risulta di difficile attuazione, si rende pertanto necessario un parziale ripensamento delle norme agricole nei confronti dei suddetti temi;
- in secondo luogo è opportuno porre attenzione al rapporto delle zone agricole con il torrente Belbo, assunta la volontà, già espressa in precedenza di non reiterare il vincolo a servizi. Esistono infatti ampie porzioni di territorio libero ai margini del tessuto edificato che necessitano di una rinnovata attenzione. L'area delimitata dalla linea ferroviaria a nord e dal letto del torrente a sud, che ospita le vasche di laminazione per il contenimento delle piene del torrente, svolge di fatto anche funzione di 'pista sportiva', il cui riconoscimento e mantenimento è di fondamentale importanza per garantire la fruibilità dell'area da parte della popolazione ed allo stesso tempo per assicurare la difesa di un ambiente naturale posto anche a salvaguardia del torrente Belbo. Al contrario la porzione di territorio agricolo, a confine con il Comune di Calamandrana, attualmente destinato alla creazione di parchi ex art. 22 L.R. 56/77, risulta inattuato e di difficile attuazione, prevalentemente in relazione alle consistenti dimensioni dello stesso che sottendono la necessità di ingenti risorse economiche per l'attuazione ed il mantenimento dello stesso. Pertanto, sulla base della continuità offerta dal

perseguimento di obiettivi di sostenibilità si ipotizza la creazione di un "parco agricolo" tale da non snaturare le originarie caratteristiche dei luoghi ed allo stesso tempo di garantire la qualificazione di aree fragili, rendendole al contempo fruibili da parte della popolazione attraverso la qualificazione della rete dei percorsi, rappresentato dalle strade bianche, e la creazione di presidi per l'accesso all'area ed al torrente.

4.2 Le problematiche di carattere puntuale

Nel corso degli ultimi anni, nell'ambito delle previsioni del PRGC vigente sono emerse talune problematiche di carattere puntuale a cui l'Amministrazione Comunale intende dare riscontro. Pertanto, ed in coerenza con il quadro previsionale generale si provvede alla redazione degli aggiornamenti ed alla correzione di errori materiali presenti all'interno degli elaborati di piano, sia a livello grafico, sia a livello normativo.

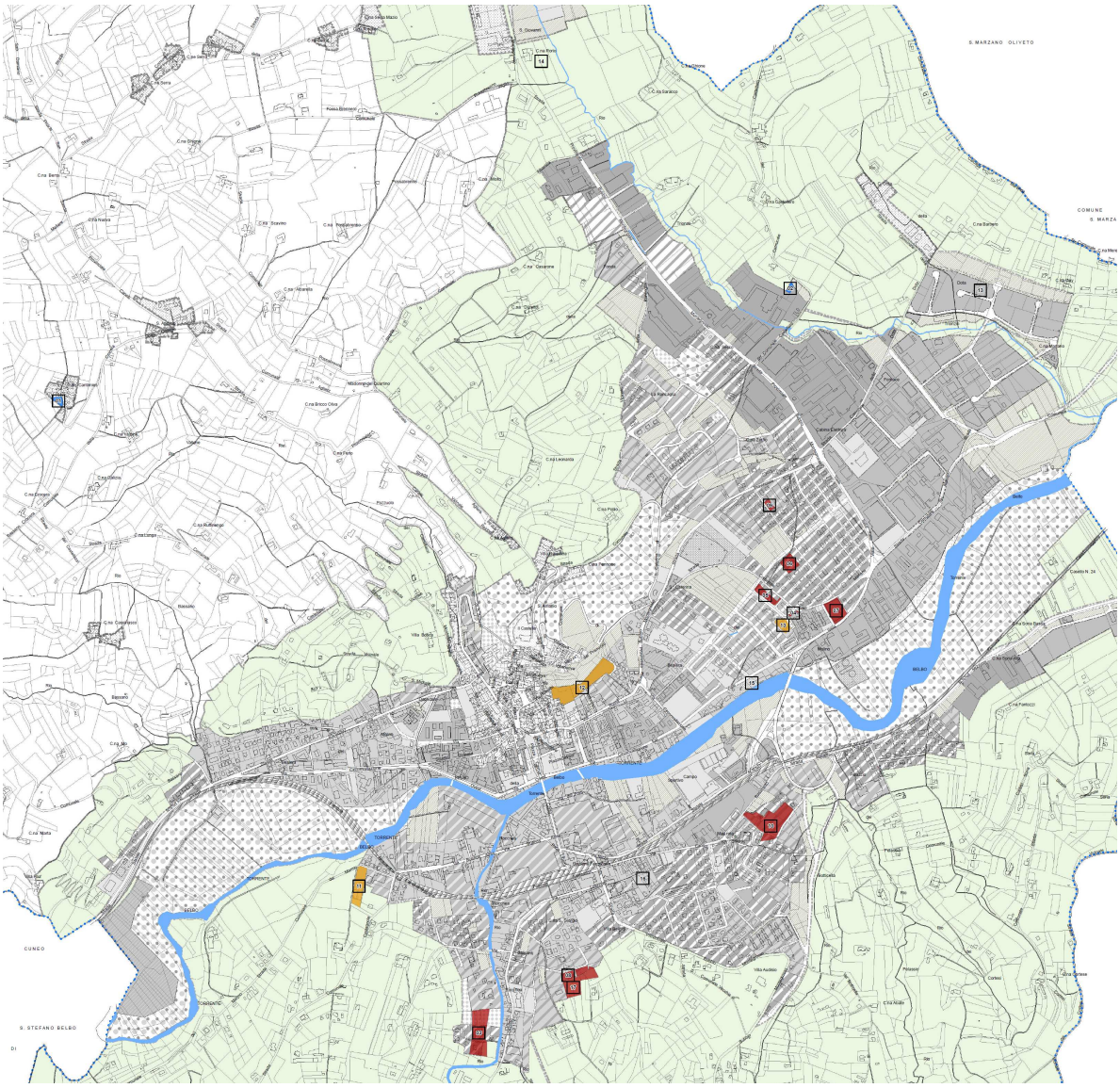
In particolare, all'interno dell'Immagine 4.2.1, sono evidenziate le quattro principali tipologie di aggiornamento, ed in particolare:

- Aggiornamento delle previsioni del vigente PRGC al mutato contesto territoriale. Sono evidenziate con il colore rosso le aree sulle quali le previsioni di sviluppo del Piano risultano superate o non adeguate alle esigenze presenti sul territorio. È il caso dell'eliminazione di previsioni di nuovi insediamenti residenziali non attuati, per cui si presuppone che le originarie condizioni di attuazione siano superate o non più esistenti, o di previsioni attuate, per cui si impone un aggiornamento del disegno della zonizzazione urbanistica sulla base di quanto realizzato nel corso dell'attuazione del vigente strumento urbanistico generale;
- Completamento del disegno previsionale dello strumento urbanistico generale vigente. Il colore azzurro illustra invece quelle aree che presentano caratteri simili a zone limitrofe o che rappresentano la naturale estensione di aree che necessitano aggiustamenti per garantirne un corretto completamento. In particolare il riferimento è diretto all'inserimento di porzioni di territorio già urbanizzate la cui riclassificazioni si configura, in sostanza, come una più corretta classificazione del territorio rispetto all'esistente;
- Aree di Trasformazione per Servizi. Nel corso di attuazione dello strumento urbanistico vigente emerge come una sola area TS abbia avuto attuazione completa. Si è pertanto ritenuta opportuna una disamina delle suddette aree, da cui è emerso che la gran parte di esse risulta comunque non attuata. Si provvede pertanto ad un aggiornamento, in parte normativo, così da permettere la reale trasformazione ed attuazione delle suddette zone, ad esempio attraverso la possibilità di attuazione delle suddette zone per parti;
- Aggiornamenti di carattere normativo. Esistono alcuni casi di aggiornamenti delle Norme di attuazione. Queste modifiche puntuali sono effettuate nel rispetto dell'originario impianto normativo del vigente strumento urbanistico generale, sono sinteticamente riconducibili ai seguenti casi:
    - Recupero funzionale di edifici nel Centro Storico. Si confermano le prescrizioni del PRGC vigente e le possibilità di recupero da esso ammessa. A livello cautelativo, si assumono ai fini del conteggio degli standard possibili incrementi abitativi per recupero di fabbricati esitenti o cambi di destinazioni d'uso verso la residenza pari a 500 abitanti.

- Reperimento delle aree a standard su zone produttive. Con l'obiettivo di recuperare i giusti equilibri tra aree a servizi ed attività produttive si introdurranno apposite prescrizioni finalizzate a limitare la flessibilità del Piano, in riferimento alla possibilità di monetizzare le aree a servizi. Si presuppone che tale limitazione debba trovare principale applicazione in riferimento alle aree di nuovo impianto e di completamento o, laddove si verifichino casi di consistenti trasformazioni (anche mediante l'assoggettamento ad uso pubblico).
- Le analisi sul territorio comunale hanno messo in evidenza la presenza di un'area DR13 su cui è localizzata la Società Italiana Gas Liquidi S.p.A. "Vulcangas" che si occupa della distribuzione di G.P.L. sia ad uso domestico sia ad uso autotrazione. Pur trattandosi di un'azienda di limitate dimensioni per contenuti quantitativi di prodotti combustibili, la sua collocazione rispetto all'abitato, nel garantire la continuità dell'attività dovranno essere inserite disposizioni normative atte a impedire possibili ampliamenti e la sua auspicata rilocalizzazione in un contesto più consono.
- Interventi su edifici esistenti in ambito agricolo. In correlazione alla candidatura UNESCO, la normativa delle aree agricole sul recupero dei fabbricati esistenti dovrà essere ridefinita, affinchè interventi guidati possano migliorare l'aspetto dei fabbricati non coerenti o in evidente stato di degrado con un positivo effetto sul paesaggio rurale. Il recupero del patrimonio edilizio esistente costituisce strumento per assicurare un maggior presidio del territorio ed una sua naturale "manutenzione"; un criterio questo utile alla rivitalizzazione delle aree collinari. Per quanto possibile sarà utile indirizzare il recupero dell'esistente anche verso funzioni ricettive e/o volte al tempo libero, sicché risulti più organica la volontà di procedere allo sviluppo della vocazione turistica del territorio canellese. Gli interventi di recupero dovranno essere supportate da adeguata documentazione tecnica di raffronto e simulazione mediante il ricorso a fotoinserimenti.
- Adeguamento al regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte. Il Comune risulta già dotato di Regolamento Edilizio uniformato, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 2 del 22/01/2001 e successive modifiche[17], ma il PRGC non è mai stato adeguato alle nuove definizioni del titolo III. Con la presente variante si coglie l'occasione per il succitato adeguamento, procedendo alle variazioni dei parametri eventualmente necessari già previsti per le singole Zone urbanistiche.

[17] Integrazioni normative agli allegati con D.C.C. n. 19 del 29/04/2002; Integrazioni al testo e agli allegati con D.C.C. n. 30 del 05/06/2003; 03 Modifica integrativa all'allegato A - "Piano del colore" Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 28/10/2004; Modifiche normative con D.C.C. n. 46 del 27/10/2005; Modifiche normative con D.C.C. n. 47 del 27/10/2005; Modifiche integrative con D.C.C. n. 64 del 13/11/2008; Adeguamenti normativi, a seguito delle modifiche apportate con D.C.R. n. 267-31038 del 8 luglio 2009 con D.C.C. n. 73 del 29/09/2009; Modifiche agli allegati con D.C.C. n. 24 del 26/04/2012.

Immagine 4.2.1: Individuazione degli aggiornamenti puntuali



4.3 L'adeguamento del P.R.G.C. alla pianificazione sovraordinata ed al Piano di Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Po

Nel quadro della legislazione urbanistica attuale il Piano Regolatore Generale rappresenta il luogo in cui si richiede di esplicitare la reciproca compatibilità fra strumenti di natura diversa, ugualmente concorrenti ad un corretto ed equilibrato governo del territorio.

In questo quadro la Variante al PRGC si forma alla luce di studi, valutazioni e piani che l'Amministrazione Comunale già possiede e che intende "misurare" con le scelte di natura urbanistica che man mano si concretizzano.[18]

Per opportuna memoria, si ricordano gli strumenti ed i settori disciplinari in cui il PRGC dovrà fare regolarmente riferimento:

1 Coordinamento con i Piani Sovraordinati (PTR e PTCP);

2 Adeguamento del PRGC al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Po;

3 Il rispetto degli aspetti ambientali e delle relative procedure.

In funzione delle relative e specifiche normative d'applicazione alcuni di tali momenti disciplinari possono essere riferiti a particolari ed autonomi procedimenti attuativi, mentre altri costituiscono parte integrante del PRGC. A tale riguardo si rimanda al successivo paragrafo 5.2.2.1 e agli articoli 27-28 delle NTA.

Si prenderà inoltre visione di quei documenti che saranno ritenuti dal Comune rilevanti ai fini della variante, valutando l'opportunità di eventuali apporti al PRGC: è il caso del Contratto di Fiume presente sul Torrente Belbo, sottoscritto dal Comune di Canelli, Nizza, Bergamasco e Santo Stefano Belbo, nonché dalle province di Asti, Cuneo, Alessandria, dalla Regione Piemonte e dall'Autorità di Bacino.

[18] Si ricorda a tale proposito che il Piano Regolatore Generale Comunale è stato adeguato in materia di Commercio in data 26/04/2012 con DCC n. 26, di approvazione della Variante Parziale 11.

5. I CONTENUTI DELLA VARIANTE: SCELTE TECNICHE E SUO DIMENSIONAMENTO

Le enunciazioni di principio, i cirteri e gli obiettivi posti alla base della variante, anche se sufficientemente dettagliati con il Documento Programmatico e ripresi nel precedente paragrafo 3 della relazione illustrativa, in sede di redazione degli elaborati di variante si sono concretizzati in precise scelte tecniche, cartografiche e normative, valutate passo passo con gli uffici tecnici comunali.

Il processo formativo della variante ha costituito quindi un momento di sintesi tra differenti e molteplici azioni espresse dalle professionalità coinvolte nella variante, relazionandosi quando richiesto da questa fase del procedimento con gli uffici di altri Enti pubblici. Particolare rilievo è stato attribuito alle:

- indagini effettuate in campo, con particolare riferimento alla percezione degli interventi e della realtà urbana in prossimità delle aree DR (ambito urbano) per verificare le proposte formulate nella fase di avvio della Variante, così come è apparso utile per aggiornare, in taluni casi, le indicazioni contenute nelle tavole di progetto del Piano. Analogamente appare quanto mai rilevante il contributo del sopralluogo per la redazione delle prescrizioni inerenti l'adeguamento alle aree oggetto di candidatura UNESCO, dove è risultato necessario impostare "ex novo" un dispositivo normativo mancante nel Piano vigente;
- al reperimento di analisi documentali disponibili presso ISTAT e Comune, che hanno confermato la corretta impostazione della variante, anche alla luce del perdurarsi delle criticità economiche in atto ed in relazione al rafforzamento delle presenze di tipo turistico registrate nelle strutture ricettive;
- agli incontri consultivi avuti con gli Enti territoriali ed in particolare con Regione, Provincia, Soprintendenza, ASL, su aspetti significativi della variante, tra i quali si richiama l'aggiornamento del quadro del dissesto e la definizione della nuova carta di sintesi.

5.1 La qualità del territorio

5.1.1 Le attività produttive del centro abitato

Nel territorio canellese si individua una importate e caratteristica anomalia costituita dalla presenza di aree a destinazione produttiva all'interno del tessuto residenziale consolidato. Tale situazione è il risultato di due azioni contrastanti: da una parte la localizzazione di impianti produttivi storici legati alla filiera enologica in aree a ridosso del centro storico e del torrente Belbo; dall'altra lo sviluppo residenziale che è andato ad occupare le aree più confinanti con gli stabilimenti già costruiti all'esterno della porzione di territorio edificata. La trattazione delle così dette "Aree industriali del nucleo urbano – zone DR" risulta pertanto complessa ed articolata in funzione della loro localizzazione, delle tipologie di funzioni ivi insediate, delle possibilità di trasformazione previste dal PRGC vigente, nonché dall'attuale stato di attività/inattività. È evidente pertanto che tale situazione rientra tra gli obiettivi primari della presente Variante non solo in relazione al ridisegno urbanistico, ma ponendosi altresì in relazione al sistema delle infrastrutture, della viabilità, in relazione al tessuto urbano circostante.

Queste aree rappresentano una porzione della struttura produttiva della città di Canelli di vitale importanza, sia in termini di risorsa economica, sia in termini di conservazione e valorizzazione delle attività legate alla sfera enologica, produzione di qualità del territorio.

A tale proposito le analisi predisposte nell'ambito del Documento Porgrammatico hanno fatto emergere quanto segue:

- Ampie possibilità di riconversione indifferenziata rispetto alla loro ubicazione topologica e genericamente destinata ad ospitare qualsiasi destinazione – residenziale, commerciale, terziaria. Le vigenti norme di attuazione prevedono infatti per le zone DR la possibilità di incrementi dei volumi esistenti del 50%, nel caso di interventi di recupero verso destinazioni residenziali dei volumi industriali dismessi, fino al raggiungimento massimo di un indice di utilizzazione fondiaria del 105% (art. 36 NTA). I meccanismi normativi vigenti legittimano quindi le possibilità di recupero verso la destinazione residenziale per una capacità edificatoria complessiva pari a circa 9.990 abitanti teorici[19]. Tale previsone toerica di insediamento, in aggiunta rispetto alla capacità complessiva di PRGC, risulta inadeguata, sia in riferimento alla domanda, sia in relazione alle condizioni di mercato oggi riscontrabili.
- Parziale incoerenza tra destinazione urbanistica e destinazione esistente: come emerso dalle analisi svolte sul territorio in occasione della redazione dei documenti adottati con D.C.C. 22 del 24/03/2009, e successivamente aggiornate, emerge come le aree DR ricomprendano anche porzioni di territorio che, più propriamente, potranno essere riclassificate nell'ambito dei tessuti urbani circostanti, non riscontrando in esse le condizioni riconducibili ad ambiti di trasformazione[20].
- Differenti condizioni di attività/inattività: soltanto una parte delle aree DR risulta infatti occupata da attività in atto; esistono di fatto aree attualmente in disuso ed aree già sottoposte a completa trasformazione, la cui destinazione attuale non è produttiva. Si rivela pertanto necessaria la predisposizione di una norma atta alla disciplina delle differenti tipologie di aree DR.
- Tipologie di attività produttive differenti e di localizzazioni: seppure una discreta quantità di aree DR risulti occupata da aziende legate alla filiera enologica esistono alcune attività del tutto estranee a tale genere produttivo; pertanto a differenti attività corrispondono differenti necessità ed obiettivi, per il cui soddisfacimento e perseguimento sono opportune norme differenti. Parallelamente in relazione alla collocazione geografica si prevedono differenti obiettivi.

Preventivamente alla ridefinizione dei contentui normativi delle zone DR si è proceduto attraverso lo stralcio delle porzioni di zone DR coerenti con i tessuti circostanti e non assimilabili alla suddetta tipologia di zona. L'immagine di seguito riportata evidenzia quanto sopra espresso, ed in particolare:

- DR2: sono stati stralciati circa 700mq di superficie fondiaria e riclassificati in area per servizi n. 126 e 127;
- DR3: sono stati stralciati circa 7.810mq di superficie fondiaria e riclassificati in parte in zona B10 (7.140mq) ed in parte in area per servizi n. 57 (670mq);
- DR4: sono stati stralciati circa 12.450mq di superficie fondiaria e riclassificati in parte in zona BC2 (7.250mq), in parte in zona BC3 (1.770mq), in parte in zona EI (1.810mq) ed in parte in area per servizi n. 161 (1.620mq);
- DR5: sono stati stralciati circa 2.090mq di superficie fondiaria e riclassificati in zona BR6;

[19] Vedi Allegato C, del Cap. 3 e Documento Programmatico, approvato con D.C.C. n. 29 del 05/06/2012.

[20] Vedi Allegato B, del Cap. 3 e Documento Programmatico, approvato con D.C.C. n. 29 del 05/06/2012.

- DR6/1: sono stati stralciati circa 10.320mq di superficie fondiaria e riclassificati in parte in zona BR7 (6.580mq) ed in parte in area per servizi ferroviari (3.740mq);
- DR7: sono stati stralciati circa 12.560mq di superficie fondiaria e riclassificati in parte in zona BR12 (1.330mq), in parte in zona BR16 (5.290mq) ed in parte in area per servizi n. 69 e n. 71 (5.940mq);
- DR8: sono stati stralciati circa 7.410mq di superficie fondiaria e riclassificati in parte in zona BR8 (2.210mq), in parte in zona BR9 (4.170mq), ed in parte in area per servizi n. 123 e 174 (1.030mq);
- DR9: sono stati stralciati circa 1.190mq di superficie fondiaria e riclassificati in zona BR6;
- DR11: la zona è stata interamente stralciata e sostituita dalla zona BC8;
- DR13: sono stati stralciati circa 4.180mq di superficie fondiaria e riclassificati in zona VP2;
- DR16: sono stati stralciati circa 260mq di superficie fondiaria e riclassificati in area per servizi n. 141.

Sempre con riferimento all'immagine 5.1, si evidenzia inoltre come parallelamente, siano state annesse alcune porzioni di aree alle zone DR in relazione alla loro reale destinazione, ed in particolare:

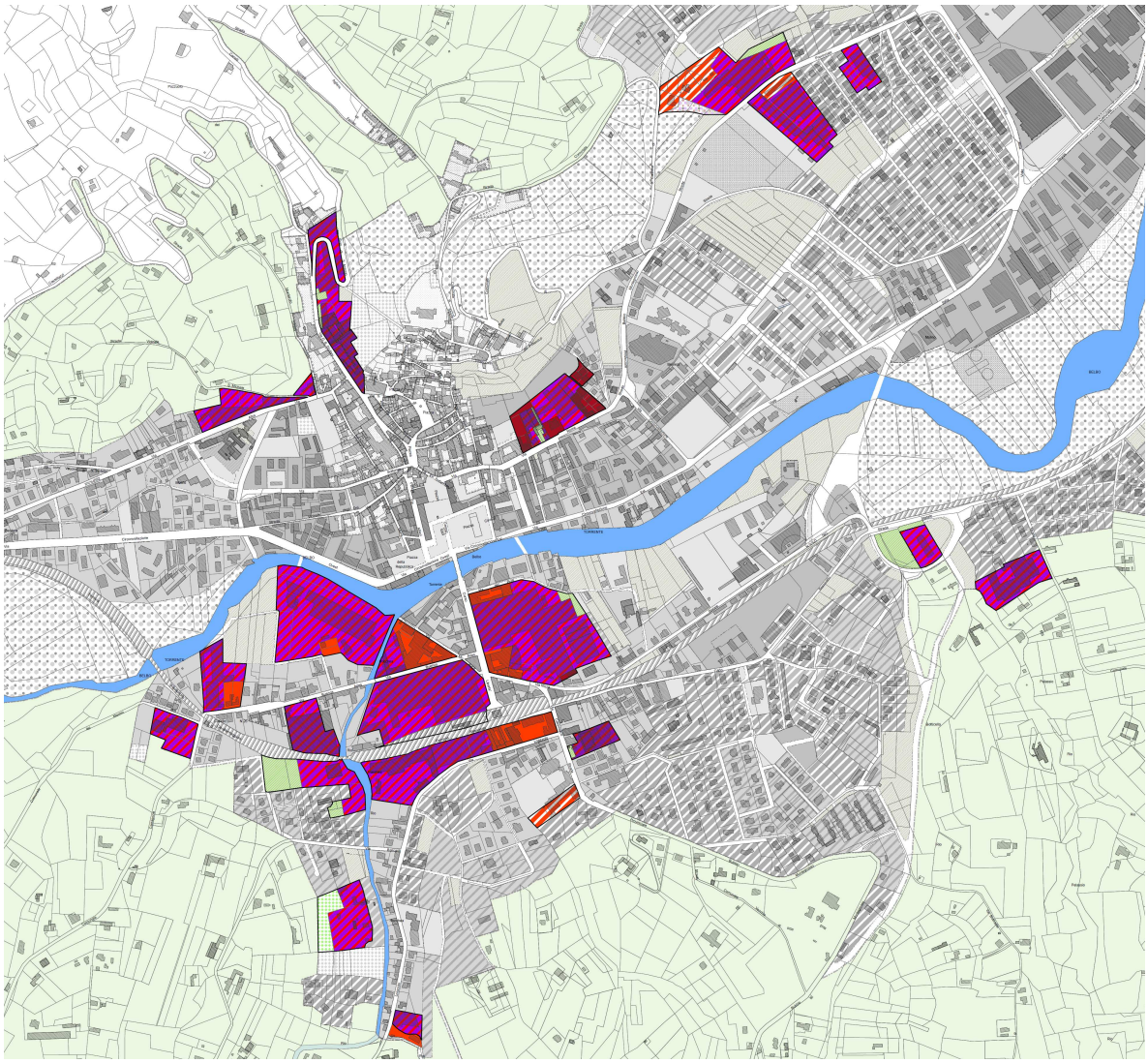
- DR8: sono stati stralciati circa 9.150mq di aree per servizi n. (119; 8; 120; 146; 147; 148), 5.290mq sono invece stati destinati ad aree residenziali di riordino BR9 e BR9, ed infine 30.330mq sono invece stati destinati ad area di trasformazione DR-t/8;
- DR10: sono stati stralciati circa 4.980mq di area per servizi n. 77 e trasformati in zona DR, con l'obiettivo di garantire la corretta quantità di spazi necessari allo svolgimento dell'attività esistente;
- DR11/1: sono stati stralciati circa 870mq di zona BC4 e trasformati in zona DR, in quanto l'area in oggetto è attualmente occupata da destinazioni produttive;
- DR12: sono stati stralciati circa 2.510mq di zona BR11 e trasformati in zona DR, in quanto l'area in oggetto è attualmente occupata da destinazioni produttive;
- DR13: sono stati stralciati circa 3.040mq di area per servizi n. 62 e trasformati in zona DR, al fine di completare la razionalizzazione del disegno urbanistico proposto e permettere il corretto svolgimento dell'attività esistente.

Alla luce di quanto emerso nel Documento Programmatico, e di quanto sopra brevemente richiamato si procede attraverso l'illustrazione della ridefinizione della normativa delle zone DR.

La parziale ridefinizione spaziale delle zone DR sopra descritta e realizzata alla luce della loro attuale destinazione, ha permesso di procedere attraverso la ridefinizione normativa delle suddette zone sulla base della loro reale vocazione. Ed in particolare sono state individuate tre tipologie di zone DR:

- ***DR-t di trasformazione:*** rappresentate dalle zone DR-t/5 e DR-t/8, ovvero le sole aree occupate da edifici produttivi in disuso per l'avvenuta chiusura delle attività produttive a suo tempo presenti o da altre attività. Sono pertanto aree abbandonate, caratterizzate dalla presenza di immobili degradati che per la loro ubicazione urbana non risultano più adeguati ad ospitare funzioni produttive. Pertanto l'Amministrazione Comunale intende promuoverne una radicale trasformazione individuando per esse un integrale recupero volto alla ricucitura del tessuto urbano circostante. Gli interventi sono altresì finalizzati alla bonifica dei siti, se necessario, ed all'insediamento di attività a preminente destinazione residenziale e alle attività con essa compatibili.

Immagine 5.1: Riclassificazione delle zone DR sulla base delle destinazioni presenti



Pertanto per le aree DR-t il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano mediante ristrutturazione urbanistica. Tali aee si attuano attraverso strumenti urbanistico esecutivi estesi all'intera zona e sulla base delle indicazioni normative e cartografiche. Infatti con l'obiettivo di gaantire un ridisegno urbano atto non solo a miglirare le condizioni dell'area, ma ad integrarla nella città esistente, sono state previste alcune prescrizioni in riferimento alla localizzazione delle aree pubbliche e della viabilità. Nello specifico caso della zona DR-t/8 le analisi effettuate e le consistenti dimensioni dell'area hanno indotto all'introduzione di due differenti comparti attraverso cui realizzare il recupero dell'area; sono inoltre state introdotte specifici meccanismi atti a favorire la realizzazione dell'intervento nella sua componente della città pubblica.

- ***DR-ta di trasformazione attuate:*** analogamente a quanto sopra esposto per le sottozone DR-t, le aree individuate con la sigla DR-ta riguardano aree produttive con caratteristiche analoghe alle precedenti DR-t, dove le originarie attività produttive sono state sostituite da funzioni di carattere urbano, mediante interventi di recupero effettuati a seguito di interventi unitari (PdR). Pertanto la presente variante propone il

mantenimento delle nuove funzioni ivi insediate a seguito delle avvenute trasformazioni, con la possibilità di poter trasformare una minima percentuale delle superfici esistenti verso destinazioni terziario-commerciali. Le aree così classificate sono le zone: DR-ta/2; DR-ta/3 e DR-ta/16;

- ***DR-p a specifica destinazione produttiva:*** le restanti zone DR (DR-p/1; DR-p/2; DR-p/3; DR-p/4; DR-p/6/1; DR-p/6/2; DR-p/7 DR-p/8; DR-p/9; DR-p/10; DR-p/11/1; DR-p/12; DR-p/13; DR-p/14; DR-p/15) sono occupate da attività produttive inglobate all'interno del tessuto urbano che il P.R.G.C. intende confermare per assicurare continuità alle aziende insediate costituenti la struttura delle attività economiche locali e che il P.R.G.C. intende confermare nello stato di fatto. Le prescrizioni normative proposte confermano la vocazione produttiva, la possibilità di riutilizzare parte dei fabbricati eventualmente resisi liberi per la riorganizzazione aziendale con altre funzioni produttive/artigianali di filiera enologica/enotecnica compatibili con il tessuto urbano circostante. Parimenti per queste aree così riconosciute, limitano l'attuale opzione sulla trasformazione integrale verso la destinazione residenziale, proponendo invece possibili interventi di recupero verso funzioni terziario-ricettive, commerciali/pubblici esercizi, funzionali agli obiettivi di valurizzazione e rafforzamento del comparto economico connesso all'accoglienza ed alla valorizzazione dei prodotti enologici.

Nella tabella di seguito riportata si confrontano le previsioni del PRGC vigente e quello della Variante Strutturale n. 3, in particolare sono state individuate le destinzioni e le dimensioni delle suddette aree.

Tabella 5. 2: Confronto tra previsioni del PRGC e della Variante Strutturale n. 3 inerenti le aree DR

PRGC VIGENTE			VARIANTE STRUTTURALE 3		
ZONA	**DIMENSIONI** $[m^2]$	**DESTINAZIONE**	**ZONA**	**DIMENSIONI** $[m^2]$	**DESTINAZIONE**
DR 1	9.200	Azienda Coppo Residenziale misto	**DR-p/1**	9.200	Azienda Coppo Residenziale misto
DR 2	17.200	Azienda Contratto Azienda Bocchino Residenziale (PdR)	**DR-ta/2**	8.590	Residenziale
			DR-p/2	7.900	Aziende Bocchino e Contratto
			126	400	Servizi - Parcheggi
			127	300	Servizi - Parcheggi
DR 3	17.400	Aziende Bosca Giovanni e Soria Residenziale	**DR-p/3**	7.500	Aziende Bosca Giovanni e Soria
			DR-ta/3	2.100	Residenziale
			B10	7.100	Residenziale consolidato
			57	700	Servizi - Interesse comune
DR 4	42.500	Aziende Sipa e Neri (no aziende vinicole) Residenziale, Giardini e Parcheggi	**DR-p/4**	30.000	Aziende Sipa e Neri
			BC2	7.200	Residenziale di completamento
			BC3	1.800	Residenziale di completamento
			161	1.600	Servizi - Verde
			EI7	1.800	Zona agricola di integrazione
DR 5	10.100	ex Azienda Careddu (parzialmente in	**DR-t/5**	8.000	Prevalente Residenziale, con mix Terziario - Commerciale (20% ca.)

		disuso) Residenziale	**BR6**	2.100	Residenziale di riordino
DR 6/1	43.000	Azienda Gancia Residenziale	**DR-p/6/1**	32.700	Azienda Gancia
			BR7	6.600	Residenziale di riordino
			AIC/f	3.700	Funzioni ferroviarie
DR 6/2	9.000	Attività vinicola	**DR-p/6/2**	9.000	Attività vinicola
DR 7	39.500	Azienda Pernod Ricard e Cantina Sociale Residenziale Piccola parte Libera	**DR-p/7**	27.000	Azienda Pernod Ricard e Cantina Sociale Piccola parte Libera
			BR12	1.300	Residenziale di riordino
			BR16	5.300	Residenziale di riordino
			69	5.000	Servizi - Verde
			71	900	Servizi - Verde
DR 8	44.700	ex Azienda Riccadonna (in disuso) Residenziale ASL	**DR-p/8**	8.700	Azienda enomeccanica
			DR-t/8	30.300	Prevalente Residenziale, con mix Terziario - Commerciale (20% ca.)
			BR8	2.200	Residenziale di riordino
			BR9	3.100	Residenziale di riordino
			119	2.600	Servizi - Verde
			8	1.300	Servizi - Verde
			120	2.500	Servizi - Verde
			146	1.000	Servizi - Verde
			147	400	Servizi - Verde
			148	1.300	Servizi - Parcheggi
DR 9	35.700	Azienda Gancia	**DR-p/9**	34.500	Azienda Gancia
			BR6	1.200	Residenziale di riordino
DR 10	4.400	Azienda Fratelli Scarampi (riciclaggio rifiuti)	**DR-p/10**	9.400	Azienda Fratelli Scarampi (riciclaggio rifiuti)
DR 11	3.300	Residenziale	**BC8**	3.300	Residenziale di completamento
DR 11/1	4.900	Azienda Vetreria Bonosa Residenziale	**DR-p/11/1**	5.800	Azienda Vetreria Bonosa
DR 12	2.500	Azienda Arione	**DR-p/12**	3.700	Azienda Arione
DR 13	13.700	Deposito gas Azienda Vulcangas Rimessaggio mezzi	**DR-p/13**	13.100	Azienda Vulcangas
			VP2	4.200	Verde privato
DR 14	10.100	Azienda Nuova Aptaca (industria farmaceutica)	**DR-p/14**	10.100	Azienda Nuova Aptaca (industria farmaceutica)
DR 15	6.500	Azienda Arione	**DR-p/15**	6.500	Azienda Arione
DR 16	4.500	Residenziale con mix Terziario - Commerciale (PdR)	**DR-ta/16**	4.200	Residenziale con mix Terziario - Commerciale (PdR)
			141	300	Servizi - Parcheggi

Da quanto sopra esposto la presente variante prevede il consolidamento generale della struttura produttiva presente, come dimostra il mantenimento della struttura

normativa delle zone DR a carattere produttivo, offrendo la possibilità di adeguati completamenti laddove se ne è intravista la necessità e limitate trasformazioni.

5.1.2. La Città pubblica: verifica sulla sua attuazione e reiterazione dei vincoli

Per "Città pubblica" ci si riferisce a quella componente sostanziale di ogni Piano Regolatore Comunale che racchiude in se tutti gli spazi ed i servizi, costuiti e non, funzionali alla vita pubblica ed in grado di apportare valore alla Città. La legge urbanistica regionale ha disposto limiti dimensionali minimi alla quantità di aree a servizi da reperire in sede di redazione dei Piani comunali, dove nel tempo si è assunto come elemento positivo il loro valore assoluto: maggiori standard, maggiore qualità. Forse, dopo circa quarant'anni di applicazione della legge regionale, si può valutare che il valore, la qualità della "città pubblica" non risulti esclusivamente da un parametro quantitativo, ma dalla effettiva attuazione delle previsioni, dalla sua qualità e dalla capacità di costituire un "sistema urbano".

La prima azione sviluppata in merito alle previsioni di dotazione degli standard pubblici è stata quindi quella di verificarne lo stato attuativo, considerando tali quelle aree almeno acquisite a patrimonio pubblico. Oggi, dove l'acquisizione degli standard pubblici estranei a criteri perequativi di comparto, costituisce un onere economico rilevante che le Amministrazioni devono valutare con attenzione, deve considerarsi attentamente sia la quantità degli standard in progetto che la necessità di procedere alla reiterazioni di previsioni non ancora attuate e per le leggi vigenti decadute.

L'esito della verifica puntuale e dettagliata dello stato attuativo della dotazioni di servizi pubblici prevista dal Piano vigenti è così riassumibile nella tabella seguente.

Tabella 5.3: PRGC vigente: le previsioni dei servizi ed il loro stato attuativo al 31/12/2012

Tipo servizio ex art. 21		***Totale - mq***	***di cui attuati***	
			valore assoluto	***valore percentuale***
A - Istruzione	5mq/ab	131.780	31.098	24%
B - Interesse comune	5mq/ab	115.260	75.465	65%
C - Verde	12,5mq/ab	315.565	61.790	20%
D - Parcheggio	2,5mq/ab	88.105	30.927	35%
Totale	25mq/ab	650.710[21]	199.281	31%
E – Produttivo	-	164.615[22]	103.800	63%

[21] Valore conteggiato escludendo l'area cimiteriale

[22] Riferimento all'Allegato 8 'Tabella riassuntiva delle aree per servizi' della Relazione Illustrativa del PRCG vigente

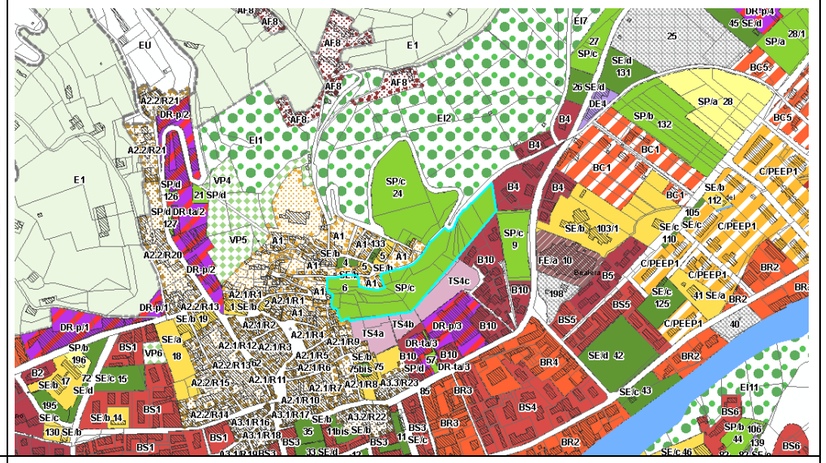
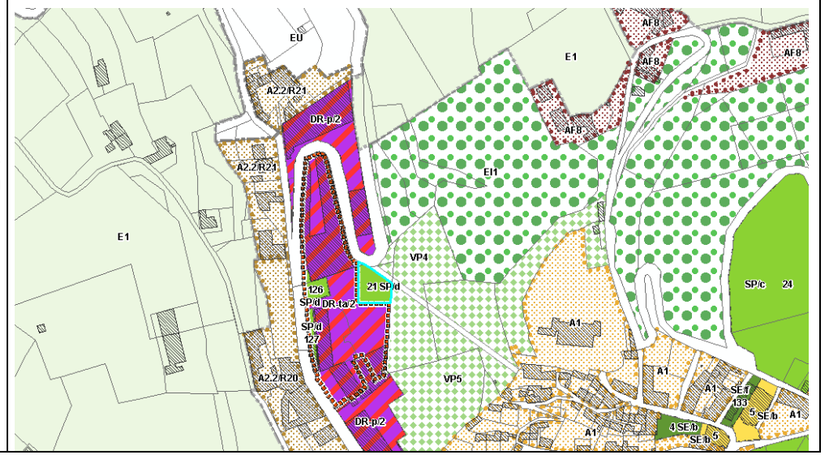
Tipo servizio ex art. 22		***Totale - mq***	***di cui attuati***	
			valore assoluto	***valore percentuale***
A - Istruzione	1,5mq/ab	34.835	10.336	30%
B - Socio-sanitario	1mq/ab	13.878	10.095	73%
C - Verde	15mq/ab	353.850	54.284	15%
Totale	25mq/ab	402.563	74.715	19%

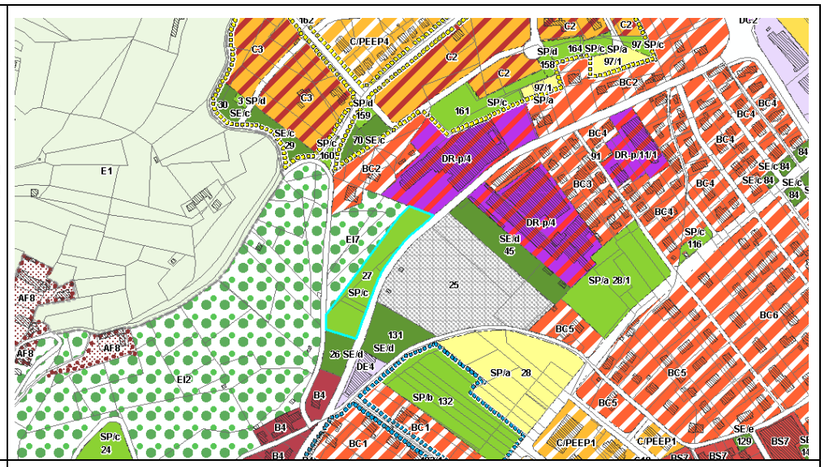
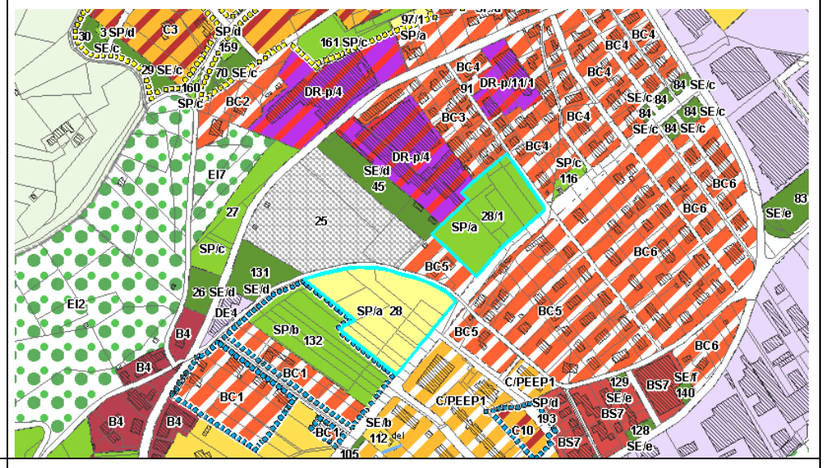
Con il verificarsi di una percentale ancora notevole di aree inattuate in particolare nell'ambito del verde pubblico, e il decadere quinquennale dei vincoli sulle aree a servizi, si è provveduto, di concerto con il Comune a valutare l'opportunità di riconfermare le previsioni espresse dal PRGC vigente o seguire invece le soluzioni alternative già proposte in sede di documento programmatico e riprese nel precedente paragrafo 3.

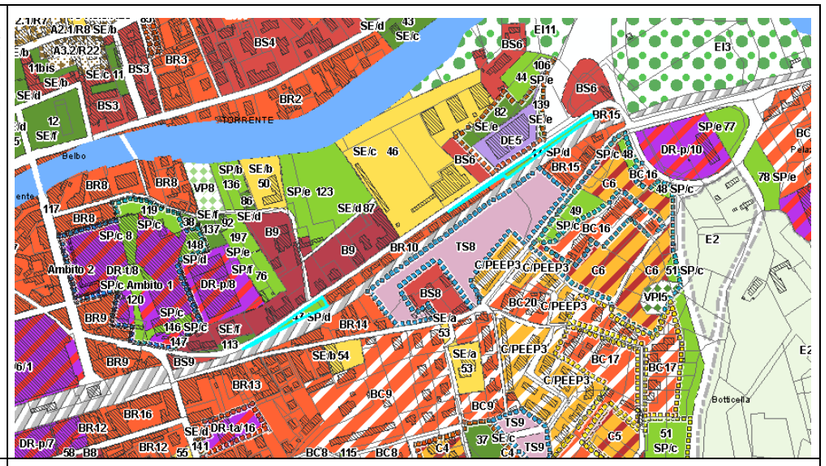
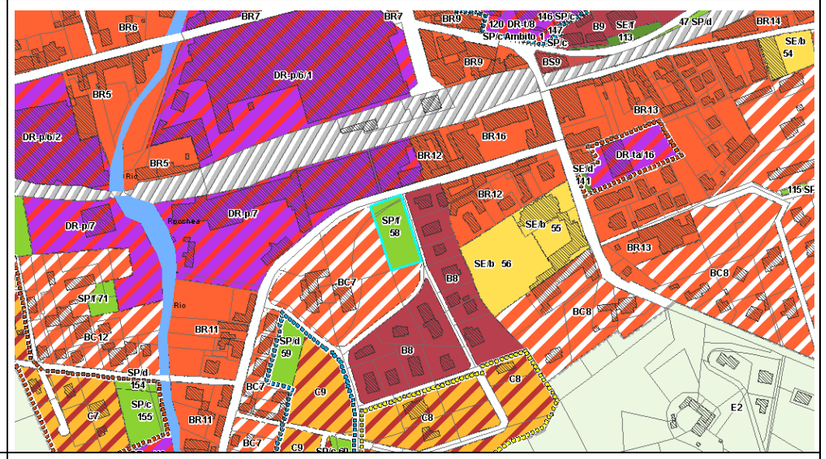
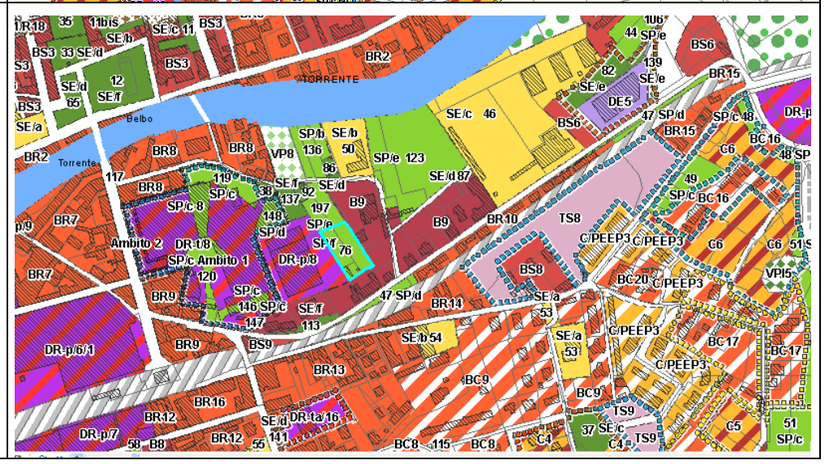
Dopo attente considerazioni si è deciso di confermare le ipotesi formualte al paragrafo 3 e quindi non procedere alla conferma delle previsioni a servizio pubblico di aree oggi opportunamente destinata ad altre funzioni (come ad es. i vigneti posti al piede del Castello Gancia o le aree agricole collocate lungo l'argine del Belbo). Ogni singola area a servizi non ancora attuata è stata riconsiderata in funzione dell'opportunità alla sua trasformazione in area a servizi.

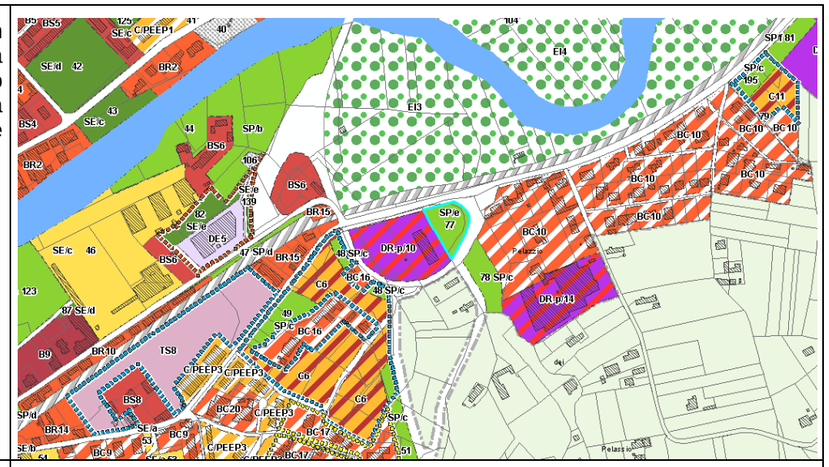
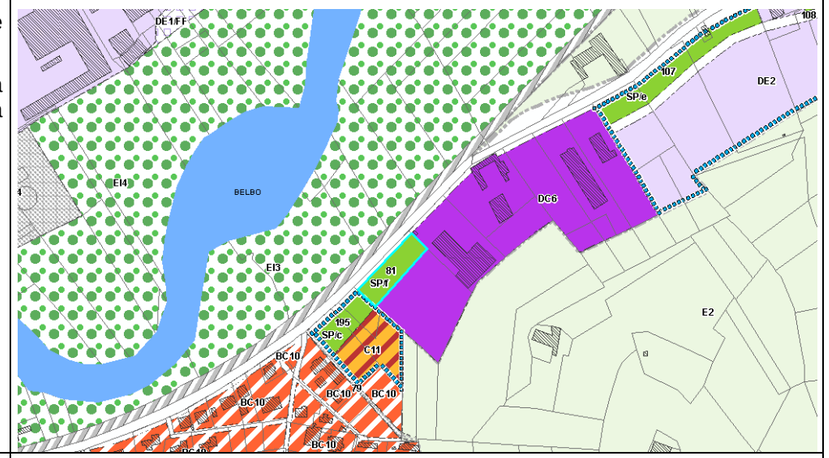
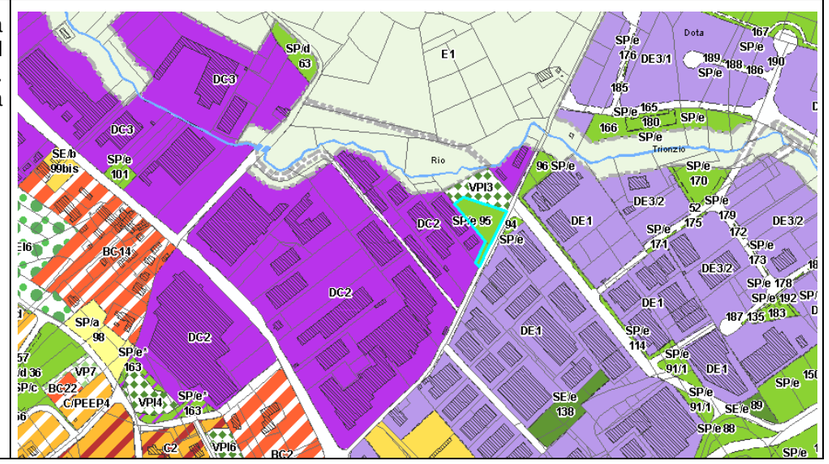
In relazione agli effetti conseguenti al pronunciamento della Corte Costituzionale n. 179 del 20/05/99 in merito alla previsione e gestione dei vincoli urbanistici, la reiterazione è stata limitata ai casi strettamente necessari al compimento delle previsioni del P.R.G.C. vigente, così come rettificate dalla presente Variante Strutturale. Così, sulla base del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" DPR n. 327/2001, di cui all'art. 9 ed in relazione a quanto già oggetto di vincolo a servizi pubblici nel vigente PRGC, si è quindi valutato di confermare nuovamente a servizi le aree urbanistiche riferite alle numerazioni riprodotte sulle tavole P1.1 e P1.2 con le seguenti sintetiche motivazioni:

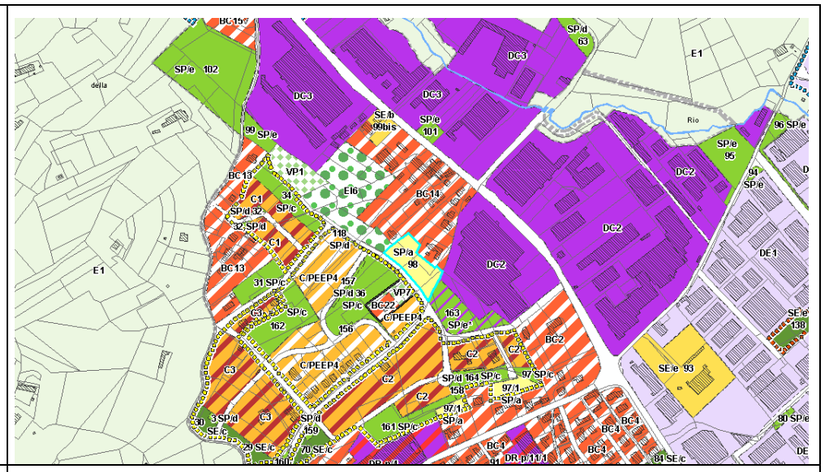
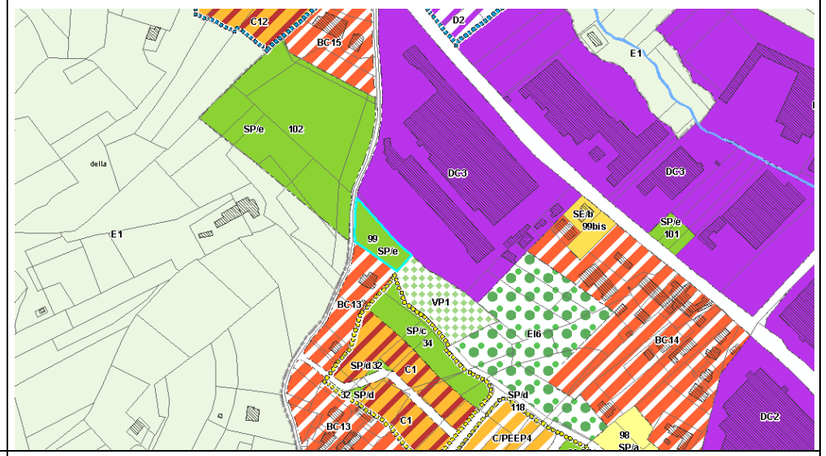
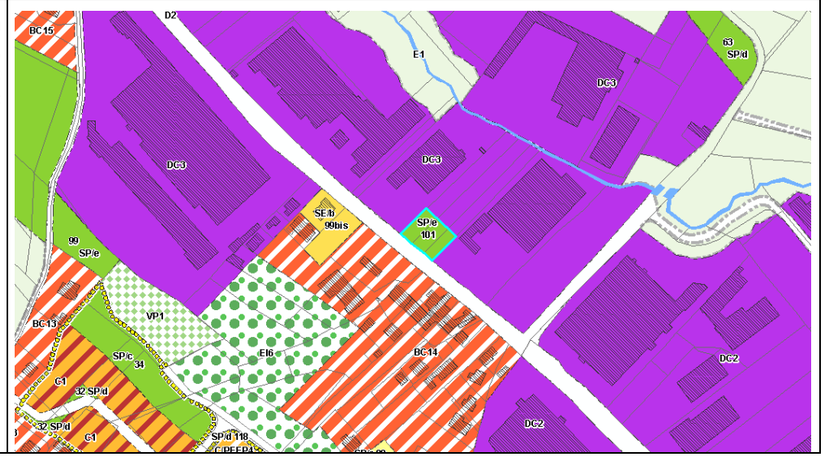
Tabella 5.4: Variante Strutturale 3: le aree a servizi confermate (reiterate)

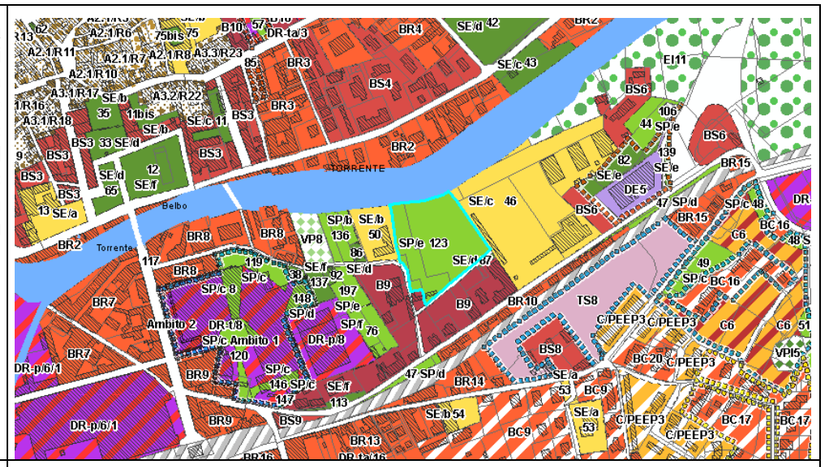
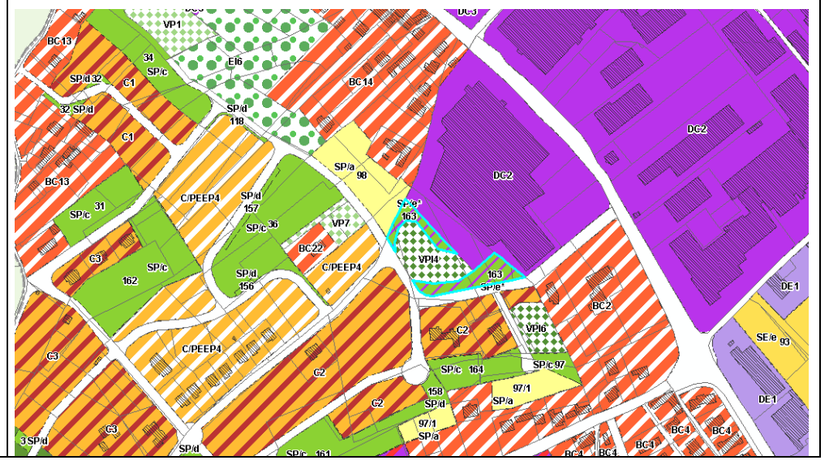
Numero d'area	Destinazione Variante Strutturale 3	Destinazione PRG vigente	Proprietà	Motivazione	
6	SP/c	servizi	Privata	L'area a servizi in oggetto è localizzata ai piedi della collina e del centro storico cittadino, lungo la via Villanuova. La destinazione a servizi è stata confermata in quanto l'area contribuisce alla realizzazione di un parco urbano. La collocazione di tale area all'interno del tessuto edificato permette la creazione di uno spazio a carattere ludico-ricreativo integrato e non diversamente localizzabile nell'ambito del contesto abitato. In secondo luogo l'area in oggetto è confinante con le aree di trasformazione per servizi TS4a, TS4b e TS4c, pertanto la conferma di tale area a standard rappresenta un'ulteriore opportunità per la creazione di un sistema di servizi differenziato ed integrato all'interno del centro abitato.	
21	SP/d	servizi	Privata	La presente zona per servizi è localizzata in Strada comunale S. Antonio. Tale area rappresenta un'importante opportunità al fine di fornire i corretti spazi per la sosta, ad ulteriore rafforzamento della dotazione delle aree a standard della zona DR-ta/2, già attuata attraverso strumento urbanistico esecutivo. L'importanza di tale area è inoltre rilevante al fine di garantire il rispetto delle norme di sicurezza stradale, evidtando pertanto la sosta non regolamentata lungo la viabilità collinare.	

27	SP/d	servizi	Mista (pubblica: 1˙500m^2)	L'importanza dell'area a servizi in oggetto, localizzata lungo la SP Montegrosso, risulta legata a due differenti ordini di motivazioni. La prima è relativa all'opportunità di realizzazione di un'area a parcheggio a servizio del cimitero; mentre la seconda è quella di costituire una zona di rispetto della struttura cimiteriale con le aree circostanti. Si evidenzia inoltre che la suddetta area risulta idonea ad ospitare un parcheggio anche in relazione alla sua giacitura ed al fatto che risulta posta alla stessa quota del cimitero. Infine si rammenta che tale area risulta già in parte di proprietà pubblica, ulteriore incentivo per il completamento dell'area in oggetto.	
28	SP/a	servizi	Mista (pubblica: 18.153m^2)	Analogamente a quanto emerso per la sudescritta zona a servizi, anche nel caso dell'area SP/a n. 21 il Comune ne risulta posserere gran parte; ne consegue pertanto una più immediata e semplice attuazione. Tuttavia la sua realizzazione impone la necessità di recuperare l'area nella sua interezza. La localizzazione dell'area nel centro cittadino, nonché la possibilità di creazione di un polo di servizi integrato con la confinante area SP/b n. 132 e la limitrofa area SP/a n. 28/1 rappresentano fattori di primaria importanza per la possibilità di realizzare il nuovo plesso scolastico cittadino. L'area SP/a n. 28/1 di via Tempia, rappresenta pertanto la possibilità di completamento del limitrofo polo scolastico previsto all'interno dell'area SP/a n.28. Si ritiene pertanto di ribadire che la presenza di tra grandi aree a servizi (SP/a n. 28, SP/a n. 28/1, SP/b n. 132) pressoché poste l'una in continuità dell'altra, in un contesto residenziale rappresenti una importante opportunità per rinnovare l'offerta di servizi cittadini.	
28/1			Privata		
31	SP/c	servizi	Privata	L'area a servizi in oggetto è stata riconfermata in quanto costituisce uno spazio funzionale alle zone consolidate poste nell'intorno. La sua riconferma è da relazionare pertanto alla localizzazione dell'area stessa, interna all'ambito urbano. Come già detto tali caratteristiche rendono l'area a servizi in oggetto funzionale ed idonea alla fruizione da parte dei residenti. Inoltre, la sua collocazione lungo la viabilità esistente ne consente un migliore utilizzo.	

47	SP/d	servizi	Mista (pubblica: 420m^2)	L'area a servizi in oggetto è localizzata lungo la SP ex SS 592, tra la suddetta viabilità e la linea ferroviaria. La sua conferma è da relazionarsi alla funzione di filtro e schermo della linea ferroviaria rispetto all'abitato frontistante. In secondo luogo l'area permette la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio del Palazzatto dello sport. Infine è da sottolineare la parziale proprietà pubblica dell'area che consente una più immediata attuazione della zona.	
58	SP/d	servizi	Privata	La presente area a servizi di via Luigi Bosca è stata confemata in relazione all'opportunità di offrire aree a parcheggio a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi consolidati relativi alle zone B8 e BC7. In tale zona sono infatti del tutto carenti spazi per la sosta regolarmente disciplinata.	
76	SP/c	servizi	Privata	Si procede alla conferma dell'area a verde al fine di garantire la presenza di aree a servizio delle residenziali limitrofe. L'attuazione di tale area rappresenta inoltre un filtro tra le aree residenziali consolidate e l'area DR-p/8.	

77	SP/e	servizi	Privata	L'area a servizi localizzata lungo la SP ex SS 592 risulta confermata in relazione alla presenza della confinante area a destinazione produttiva DR-p/10. La creazione di tale area a servizi in tale snodo viabilistico permette inoltre la creazione di un elemento di rinaturazione a compensazione dell'infrastrutturazione del territorio, nonché filtro per le limitrofe aree residenziali.	
81	SP/e	servizi	Privata	La presente area a servizi è stata riconfermata in quanto a servizio delle attività produttive. Inoltre l'attuazione della presente area a servizi permette la realizzazione di un fronte omogeneo in continuità con la prevista area a servizi SP/c n. 195.	
95	SP/e	servizi	Mista (pubblica: 260 m^2)	L' area a servizi in oggetto risulta parte di un sistema di standard posti a 'corona' rispetto all'addensamento di aree produttive DE e DC, dal momento che le suddette zone risultano densamente urbanizzate. Pertanto contribuisce al raggiungimento degli standard mimini a supporto delle attività localizzate nelle limitrofe zone (DC2, DC3).	

98	SP/a	servizi	Privata	La conferma di tale area a servizi è finalizzata al mantenimento delle previsioni del PRGC vigente, nella distribuzione e localizzazione di strutture a supporto dell'istruzione.	
99	SP/e	servizi	Privata	L'area a servizi in oggetto è stata riconfermata in quanto costituisce uno spazio funzionale alle zone consolidate poste nell'intorno. La sua riconferma è da relazionare alla localizzazione dell'area stessa interna all'ambito urbano, che la rende funzionale ed idonea alla fruizione da parte dei residenti. Inoltre, la collocazione lungo la viabilità esistente ne consente un migliore utilizzo. In secondo luogo l'area a servizi in oggetto è posta in continuità dell'area a servizi SP/e n. 102, nonché dell'area a verde privato VP 1. L'attuazione della suddetta area permette di creare sistema di aree verdi che dal territorio agricolo si innesta nel tessuto urbano.	
101	SP/e	servizi	Privata	L'area a servizi localizzata lungo la SP6 è a supporto delle attività produttive localizzate lungo la succitata viabilità. La sua conferma, seppur in piccola parte rispetto a quanto previsto dal PRGC vigente, è finalizzata a garantire i necessari spazi pubblici a supporto delle aree produttive.	

123	SP/e	servizi	Privata	La destinazione a servizi è stata confermata in quanto l'area contribuisce alla realizzazione di un parco urbano-fluviale. L'area si trova infatti in sponda destra del torrente Belbo, in continuità con l'area SE/c n. 46 sulla quale risulta localizzato il campo sportivo e le relative attrezzature. L'area è inoltre affiancata dall'area SE/b n. 50, sulla quale risulta localizzata la sede della Croce Rossa. La realizzazione ed il completamento di tale tratto di area a servizi permette il completamento del parco urbano-fluviale, una più ampia fruizione naturalistica dell'emergenza idrica presente nel centro dell'abitato ed una più capillare ed estesa rete di piste ciclopedonali.	
163	SP/e	servizi	Mista (pubblica: 410m^2)	La conferma di tale zona risponde alla necessità di soddisfare gli spazi a sostegno delle attività localizzate sull'area DC2. Inoltre la suddetta area svolge funzione di filtro nei confronti delle limitrofe aree residenziali.	

Sulla base di scelte sopra descritte e assumendo come obiettivo il fabbisogno minimi di servizi per il territorio di Canelli per il comparto residenziale e per quello economico, in rispondenza alle considerazioni effettuate al paragrafo 3 e alle quantificazioni puntuale definite al successivo paragrafo 5.3, la quantità di servizi complessiva è delineata dalla successiva Tabella.

Tabella 5.5: Variante Strutturale 3: le nuove previsioni al 31/12/2012

Tipo servizio ex art. 21		***Totale - mq***	***di cui attuati***	
			valore assoluto	***valore percentuale***
A - Istruzione	5mq/ab	88.521	31.098	35%
B - Interesse comune	5mq/ab	87.997	75.465	85%
C - Verde	12,5mq/ab	202.008	61.790	30%
D - parcheggio	2,5mq/ab	45.006	30.927	68%
Totale	25mq/ab	423.532	199.281	47%
E - produttivo	-	218.203	103.800	47%

Tipo servizio ex art. 22		***Totale - mq***	***di cui attuati***	
			valore assoluto	***valore percentuale***
A - Istruzione	1,5mq/ab	7.688	7.688	100%
B - Socio-sanitario	1mq/ab	-	-	-
C - Verde	15mq/ab	54.284	54.284	100%
Totale	25mq/ab	61.972	61.972	100%

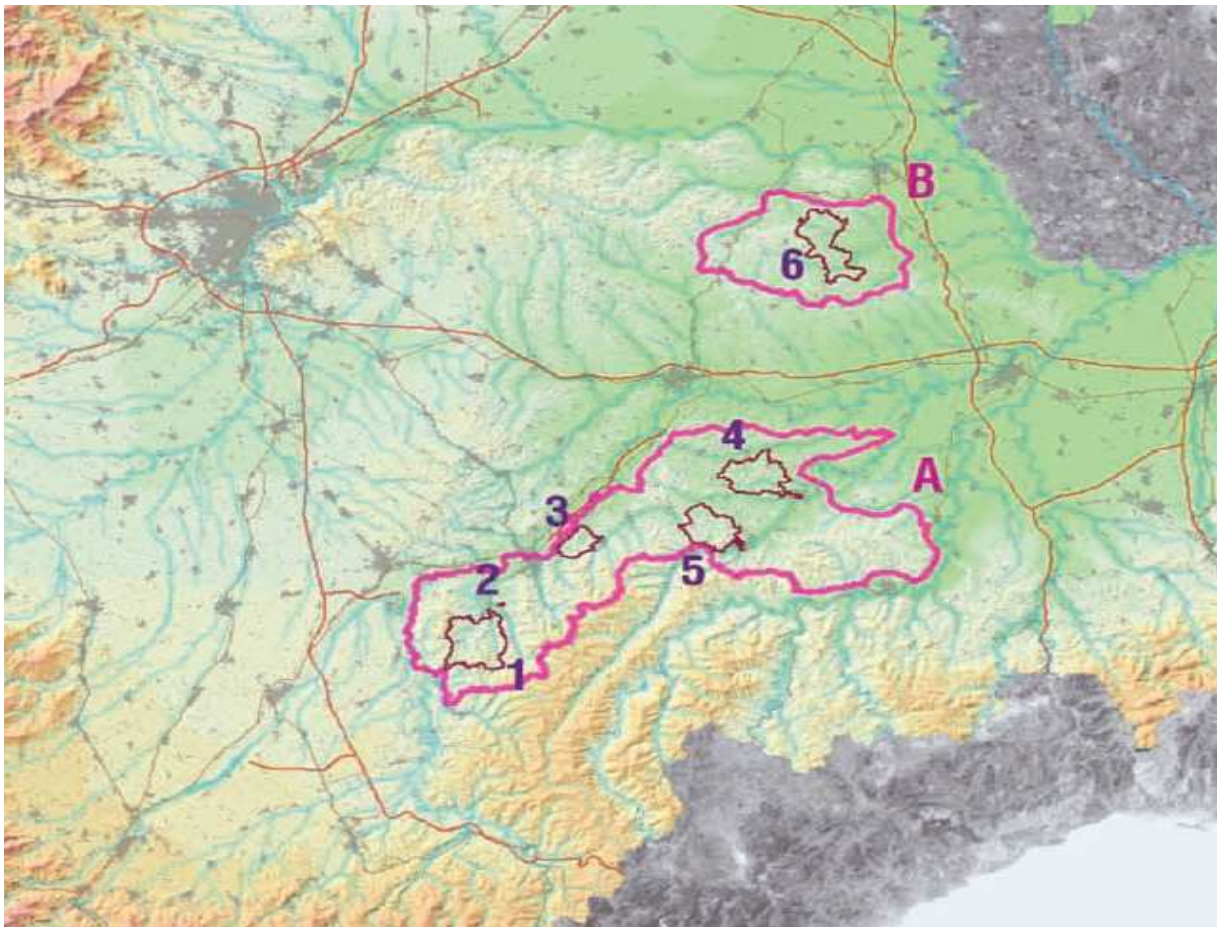
Come si può notare, riconsideranda la CIRT e la conseguente dotazione di servizi, le quantità assolute di aree necessarie al soddisfacimento degli standard risultano minori, così come quelle ancora da reperire a patrimonio pubblico; parimenti risultano incrementate le quote di aree a servizi già attuate.

Si ricorda infine che con una capacità insediativa collocata entro i 20.000 abitanti, a termine di legge non è più obbligatorio il reperimento dei servizi di cui all'art. 22 della L.R. 56/77. A tale riguardo il Comune ha inteso comunque dotarsi ancora di aree per servizi sovraccomunali, riconsocendo i servizi esistenti e quelli in progetto per la scuola di specializzazione enotecnica e per le aree attrezzate a parco agricolo poste in corrispondenza del campo pozzi dell'acquedotto pubblico.

5.1.3 Una pianificazione coerente con i valori della candidatura UNESCO

Come già anticipato nel paragrafo 2.3.2 il territorio di Canelli risulta totalmente ricompreso all'interno della candidatura UNESCO per i paesaggi vitivinicoli. Ed in particolare come illustrato dall'immagine sotto riportata, la 'Buffer Zone A' comprende una porzione di territorio piuttosto ampia, al cui interno si trovano quattro delle sei 'core zone' oggetto di candidatura. La 'Core Zone 5' Canelli e l'Asti spumante interessa circa il 28% dell'intero territorio comunale, perlopiù nella porzione in riva sinistra del torrente Belbo.

Immagine 5.6: Estratto dal Dossier della Candidatura UNESCO: individuazione delle aree oggetto di candidatura



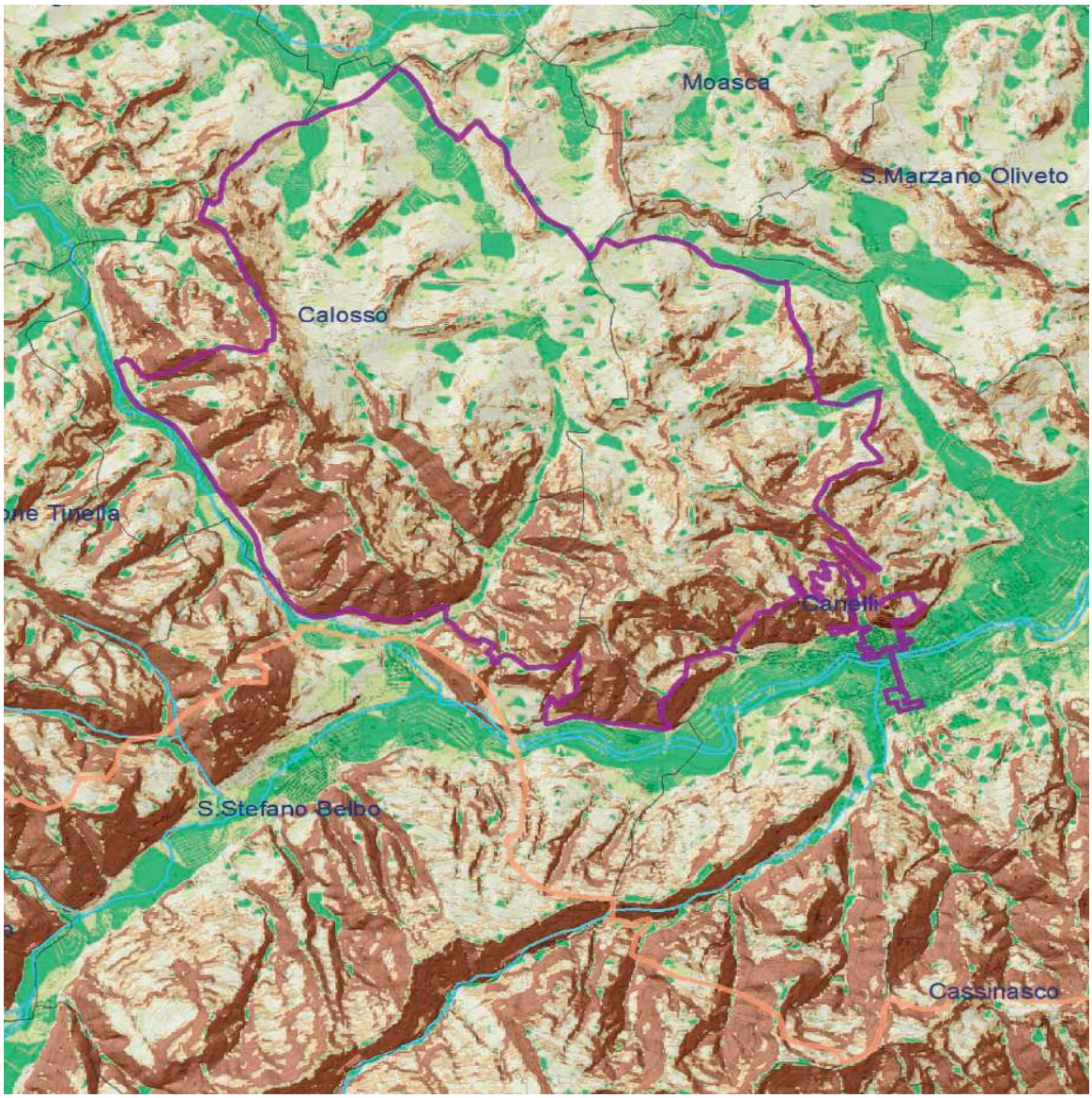
La Regione Piemonte con DGR 16/03/2010, n. 87-13582 approva il primo Dossier di candidatura dei paesaggi vitivinicoli contenente anche gli indirizzi normativi da applicarsi ai territori delle zone di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura unesco dei "paesaggi vitivinicoli di langhe, roero e monferrato" sulla cui base sono state elaborate le analisi e le prescrizioni normative atte a tutelare il paesaggio definito all'interno del Dossier.

Successivamente alla prima fase di candidatura e sulla base delle risultanze e dei pareri espressi dalla Commissione UNESCO il progetto di candidatura ha subito alcune variazioni, prevalentemente inerenti la definizione spaziale delle aree oggetto di candidatura, così come già espresso nel precedente paragrato 2.3.2. Emerge pertanto dall'immagine sotto riportata che il territorio comunale oggetto di spacifico vincolo a 'core

zone' è stato esteso a parte del centro urbano. Pertanto nella definizione dei conenuti normativi si è tenuto conto di tale nuovo elemento.

Gli studi e gli approfondimenti realizzati al fine di soddisfare i criteri di candidatura e di salvaguardare il paesaggio si sono concentrati su tale 'Core Zone', in quanto le zone classificate come Buffer Zone hanno la principale funzione di connettere le core zone individuate e di salvaguardare la loro integrità.

Immagine 5.7: Estratto dal Dossier della Candidatura UNESCO: individuazione della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante



Le tavole U1 ed U2 rappresentano schematicamente i risultati delle analisi e dei sopralluoghi svolti in loco, nonché gli elementi oggetto di attenzione. Ed in particolare:

- Elementi strutturali del territorio: all'interno dell'interno territorio comunale sono stati individuati gli elementi caratterizzanti lo stesso, quali ad esempio le principali dorsali morfologiche del sistema collinare; il sistema idrico superficiale; i territori

con quote superiori a 300m; le aree urbanizzate e le principali infrastrutture di trasporto. All'aanalisi si sommano poi elementi a carattere maggiormente paesistico: il territorio è infatti stato suddiviso in macroambiti sulla base di specifici limiti fisici (selle, cime e crinali) e sulla base della percezione dei differenti paesaggi individuati; sono stati individuati i principali assi di fruizione del paesaggio e i punti panoramici, individuando alcuni degli elementi di riferimento visuale a scala territoriale e a scala locale sia artificiali (Torre dei Contini, Chiesa di Santa Libera, il Castello, Chiesa di Sant'Antonio) sia naturali (fascia del torrente Belbo, formazioni calanchive ed incisioni geologiche); infine sono stati individuati anche quegli elementi considerati come detrattori della qualità visuale, ovvero elettrodotti, centrale fotovoltaica, depuratore, vasche di laminazione del torrente Belbo;

- Elementi caratterizzanti esclusivamente la core zone: con l'obiettivo di garantire maggiore tutela alle aree interessate dalla Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante è stato elaborata una più approfondita analisi di uso dei suoli, individuando pertanto le aree vitate, le aree con colture agrarie arboree e quelle con colture erbacee e seminativi, i nuclei rurali di impianto storico e le relative aree di pertinenza. È stata poi puntualmente indagata la presenza di edifici religiosi isolati e piloni votivi, e più in generale edifici di interesse storico-documentario, edifici e beni vincolati (Vincolo Scarazzini, ex L. 1089/39; zona attigua al castello e Castello, ex L. 4197/39, beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04). Inoltre, con l'obiettivo di garantire il mantenimento delle visuali panoramiche esistenti, sono state individuate le strade di costa, strade di fondovalle e strade di crinale e relative fasce di rispetto.

L'adeguamento normativo conseguente alle analisi sopra descritto è articolato in due principali tipologie di specifiche, sulla base della tipologia di aree coinvolte:

- aree agricole "EU";
- aree urbanizzate.

In riferimento alle sole aree agricole è stata istituita una specifica zona EU, il cui confine coincide con quello della Core Zone 5; tale scelta è stata realizzata con l'obiettivo di redigere una specifica norma inerente tale porzione di territorio. Tali aree risultano infatti sottoposte a specifiche norme atte a garantire che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente siano compatibili con l'intorno, anche attraverso verifiche di compatibilità pasaggistiche ed ambientali ai sensi del DPCM 12/12/2005, conservare il patrimonio vitato e le specie arboree ed arbustive esistenti, evitare interventi che modifichino l'assetto paesaggistico (crinali, calanchi..) e le visuali, sono per tale motivo state apposte specifiche fasce di rispetto dalle viabilità di costa, di crinale e di fondovalle. Gli eventuali muri di sostegno e recinzioni dovranno essere realizzate con specifiche tecniche costruttive, gli interventi di sistemazione del suolo dovranno essere effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica.

In riferimento alla sola parte urbana interessata dal vincolo UNESCO, sono poi stati effettuati appositi approfondimenti atti a garantire il mantenimento della qualità ove riscontrabile. A tale proposito le aree maggiormente interessate dal vincolo sono:

- zone A: A1, A2, A3;
- zone AF: AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8 (parte), AF14 (parte), AF15;
- zone B: BR12 (parte);

- zone D: DR1/p, DR2/ta, DRp/6/1;
- zone VP: VP4, VP5;
- zone S: S1, S2, S4, S5, S21, S33 (parte), S35 (parte),S64, S161, S170;

All'interno di tali aree, in aggiunta alle specifiche norme di zona, dovranno essere rispettate apposite prescrizioni atte a garantire la valorizzazione delle visuali lungo gli assi prospettici o da punti di vista significativi. Pertanto, si prescrive una verifica progettuale mediante foto-inserimento in modo da valutare l'eventuale interferenza sull'assetto complessivo del contesto urbano limitrofo e sui principali punti di vista o percorsi interessati dalla vista degli edifici in progetto. In secondo luogo la progettazione delle pertinenze, degli accessi e del verde dovrà avvenire contestualmente al progetto edilizio e dovrà prevedere la progettazione degli spazi destinati a verde, definendo puntualmente il trattamento delle superfici (a prato, con vegetazione, parzialmente pavimentate) e delle specie vegetali da impiantare. Sono altresì previste ulteriori e specifiche prescrizioni in riferimento agli edifici, all'utilizzo di materiali ed agli aspetti decorativi, ai serramenti e delle strutture di copertura. (cfr. art. 42/ter, e Allegato A delle NTA).

5.1.4 Il territorio agrario

Congiuntamente ai criteri assunti dalla presente variante nell'ambito dell'adeguamento UNESCO per una sostanziale tutela e valorizzazione del territorio, con particolare attenzione ai territori agricoli, si sono aggiornate previsioni sulla base dei caratteri e delle funzioni svolte dalle differenti aree agricole, in secondo luogo sono state predisposte apposite norme per consentire il corretto svolgimento delle attività ivi insediate e per il superamento di puntuali situazioni di degrado normalmente conseguenti all'abbandono di edifici non più funzionali alle aziende agricole o per accorpamento di queste. Tale scelta, resa esplicita nelle integrazioni normative, tende peraltro a dare continuità nel tempo al paesaggio agricolo storicamente conformato e dare stabilità agli investimenti di medio e lungo periodo fatti dalle aziende agricole.

Sono state definite pertanto tre differenti tipologie di aree agricole, sulla base delle loro peculiarità:

- E: aree agricole ordinarie;
- EI: aree agricole di integrazione;
- EU: aree agricole della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante.

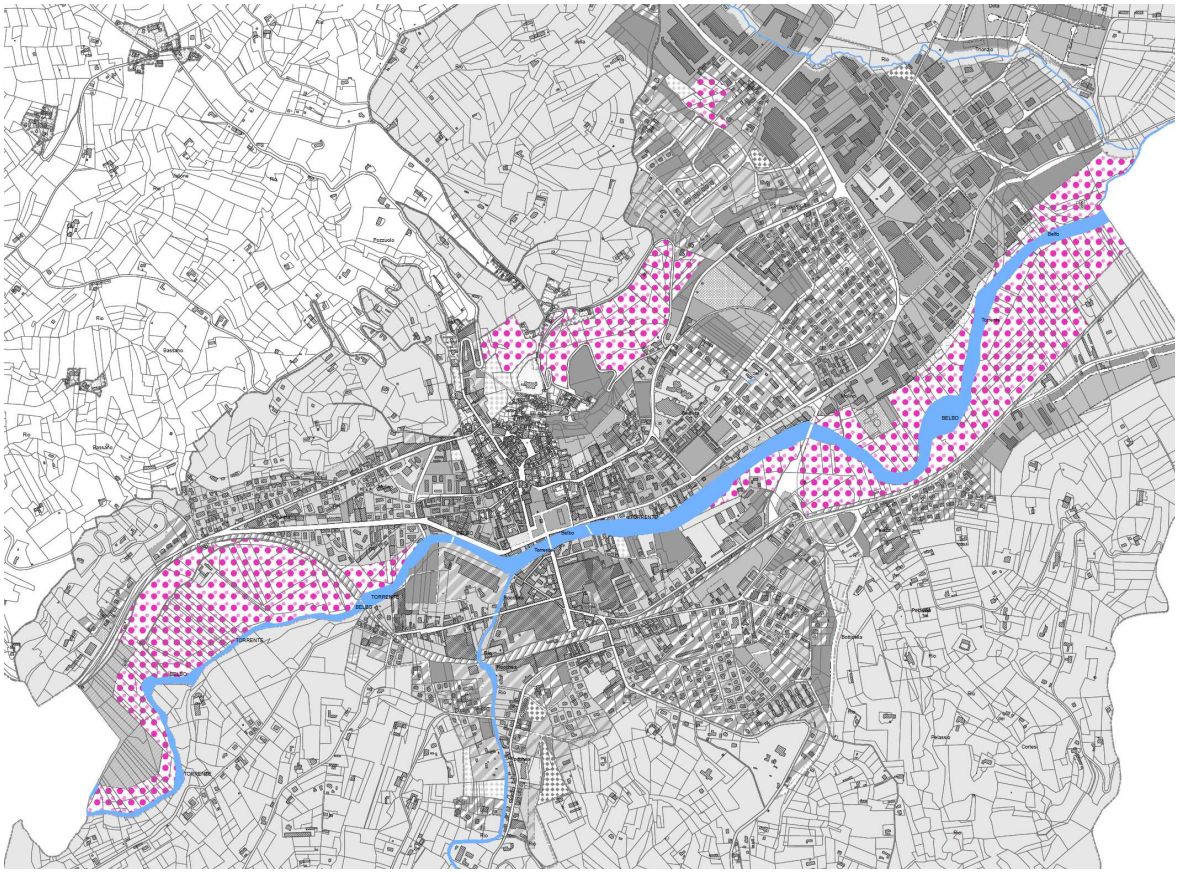
Le aree agricole 'ordinarie' E, riguardano quelle porzioni di territorio agricolo sul quale sono localizzate differenti tipologie di attività, non specificamente legate alla filiera enologica, e che pertanto risultano avere le caratteristiche peculiari che invece contraddistingono le Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante.

Per queste aree sono stati previsti alcuni limitati aggiornamenti finalizzati al superamento di problemi puntuali legati prevalentemente alla morfologia dei luoghi. È il caso dello sviluppo e della diffusione delle residenze agricole che, in relazione alle caratteristiche morfologiche del territorio, si sono sviluppate prevalentemente lungo le viabilità esistenti. Tuttavia nel tempo parte di tali edifici sono stati abbandonati e risultano tuttora non in uso, alla luce delle difficoltà di recupero delle suddette strutture in quanto prevalentemente localizzate all'interno delle fasce di rispetto previste dalla legislazione

vigente. Pertanto, con l'obiettivo di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente è stata inserita apposita norma atta a tale fine. Un secondo elemento di cui si è trattato è quello inenrente il settore turistico-ricettivo: infatti si consente, a certe condizioni, la trasformazione di edifici non più destinati all'attività agricola in strutture turistico ricettive, al fine di promuovere la possibilità di valorizzazione e utilizzo del territorio agricolo, nonché la promozione dei prodotti locali.

Le aree agricole individuate dalla sigla "EI", definite 'di integrazione', si caratterizzano prevalentemente per la loro localizzazione spaziale che si presta allo svolgimento di funzioni legate alla salvaguardia del paesaggio collinare ai piedi del quale si sviluppa l'urbanizzato, o di raccordo con il paesaggio fluviale del torrente Belbo, al mantenimento e al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica delle suddette aree ed infine la funzione di 'filtro' in contesti urbanizzati. Tale tipologia di aree agricole ha infatti la peculiarità di costituire elemento di raccordo tra il territorio urbanizzato e quello naturale, come peraltro si legge dall'immagine sotto riportata. Pertanto sono state previste alcune limitazioni riguardanti la vegetazione esistente ad alto fusto, il divieto di realizzazione nuove residenze rurali e/o residenze civili, al fine di garantire il mantenimento e la qualificazione delle condizioni in atto in relazione al profilo paesaggistico riconosciuto ai luoghi indicati.

Immagine 5.8: Individuazione delle aree agricole di integrazione EI

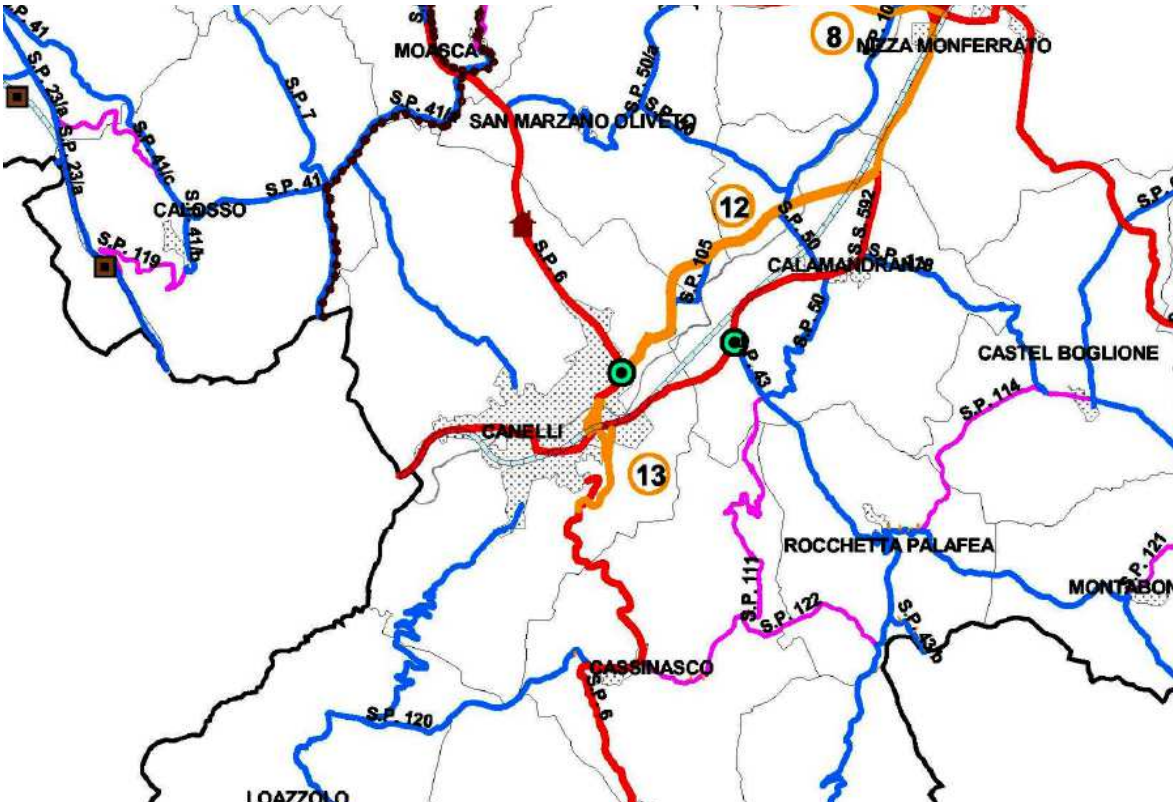


Per quanto attiene alle aree agricole "EU" – aree UNESCO si è già ampiamente descritto al precedente paragrafo 5.1.3.

5.1.5 Il sistema della mobilità

Il territorio canellese è interessato da alcuni progetti provinciali relativi alla razionalizzazione ed al potenziamento della viabilità, tra cui il nuovo collegamento tra la SP 6 Montegrosso-Bubbio proveniente da Cassinasco e la SP ex SS 592 nel centro abitato di Canelli, nonché la variante Nizza-Canelli sulla SP ex SS 592, come riportato nell'immagine sottostante.

Immagine 4.5: Estratto dalla Tavola 5 del PTC "Sistema relazionale-infrastrutturale"



Pertanto, ed in coerenza con quanto prescritto dal PTCP di Asti, la presente variante ha integrato i contenuti di PRGC vigente con le previsioni di fasce destinate a ecofiltro, per la realizzazione delle suddette infrastrutture ed un loro corretto inserimento anche a livello paesaggistico.

In secondo luogo, sono istate previste apposite norme anche al fine di garantire il rispetto della normativa sovraordinata in materia di rumore: in particolare in riferimento alle viabilità di II e III livello presenti sul territorio comunale (S.P. 6 Monterosso-Bubbio; S.P. ex S.S. 592 di Canelli; S.C. 15 Strada Comunale Mariano; S.P. Canelli-San Damiano; S.P. Canelli-Loazzolo) in caso di interventi edilizi fino alla nuova costruzione la progettazione dovrà contenere la valutazione del clima acustico al fine di verificare la compatibilità dei suddetti interventi con la rete esisetente.

A tali progetti di livello sovraordinato si sommano progetti di livello comunale, prevalentemente orientati alla mobilità sostenibile; ne è esempio la recente pedonalizzazione della piazza Cavour e le previsioni di realizzazione di due passerelle ciclopedonali in corrispondenza delle zone DR5 e DR8 al fine di creare una rete di percorsi ciclopedonali ed aumentare la fruibilità delle aree verdi poste lungo il torrente Belbo.

Infine è opportuno soffermarsi sulla presenza della linea ferroviaria Alessandria-Cavallermaggiore. Dai primi tagli regionali al finanziamento al trasposto pubblico, il servizio ferroviario è sospeso e sostituito da una linea su gomma, atta a garantire il collegamento di Canelli con il capoluogo provinciale e regionale. Tale scelta è conseguente ad un basso utilizzo della suddetta linea ferroviaria; tuttavia è necessario riconoscere un potenziale punto di forza per il trasporto pubblico locale nella presenza di tale infrastruttura che, ad oggi, è interessata da un momento di stallo, anche alla luce delle attuali difficoltà al reperimento di indonee risorse pubbliche a a livello nazionale e regionale. In ogni caso, la presenza di studi sulla possibile rifunzionalizzazione della linea, come nel caso del progetto MUDA (servizio passeggeri ad anello su Asti, Nizza, Castagnole e Canelli), sono testimonianza dell'importanza che potrebbe avere per il territorio il ripristino di questo servizio pubblico.

5.2 I contenuti puntuali della Variante

Contestualmente agli aggiornamenti fino ad ora descritti nel corso dell'applicazione del vigente strumento urbanistico generale è stata talvolta riscontrata la necessità di variare localmente il disegno del progetto di Piano. Queste esigenze nascono normamente da una molteplicità di segnalazione degli Uffici comunali, così come da puntuali segnalazioni espresse da cittadini e preventivamente vagliate dal Comune.

Analogamente con la gestione del PRGC emerge spesso la necessità di operare modifiche ed adeguamentii all'articolato normativo. Nel nostro caso la Variante strutturale ha acquisito valenza di coordianemento della normativa vigente con tutte le esigenze di integrazione promosse dal Comune e richieste dall'obbligatorietà di adeguamento alle pianificazioni sovraordinate.

5.2.1 Modificazioni ed adeguamenti cartografici

Il confronto continuo con l'Amministrazione e con gli Uffici comunali ha portato alla elencazione di una serie di elementi che, in ambito di una "manutenzione" dello strumento urbanistico vigente, hanno richiesto la variazione del disegno di Piano.

Lo ricordiamo ancora, sono tutti interventi minimali che non hanno alterato l'impianto generale del PRGC e che il più delle volte tendono a correggere errori materiali o a delineare più nel dettaglio il reale stato di fatto dei luoghi, sia per lo stato di fatto, sia in seguito all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi approvati negli anni precedenti dal Comune (siano essi già attuati o ancora in fase di attuazione).

Vale ancora ricordare come l'esito di tali modifiche porta comunque a una sostanziale invarianza dell'uso del suolo, con una limitata riduzione di circa 30.000 mq di superfici fondiarie, escludendo da questo conteggio le aree a servizi (art. 21 e 22) che tornano all'agricoltura.

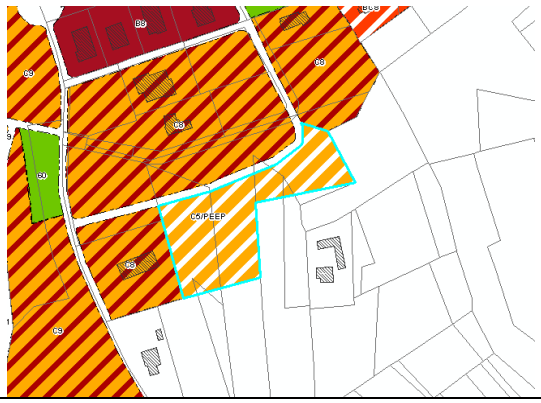
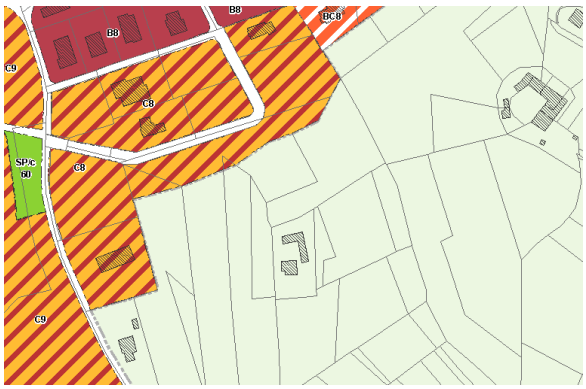
Se l'individuazione di tutte le modifiche cartografiche apportate ed il confronto la previsione in atto e quella proposta dalla Variante Strutturale n° 3 sono puntualmente riportate negli Allegati cartografici (Allegati C1.1; C1.2 e D1.1; D1.2) alla presente

relazione, le modifiche ritenute più significative sono altresì descritte a seguire, aggregati per comodità in tre tipologie:

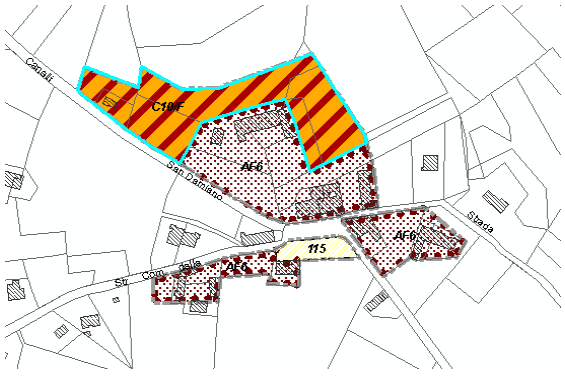
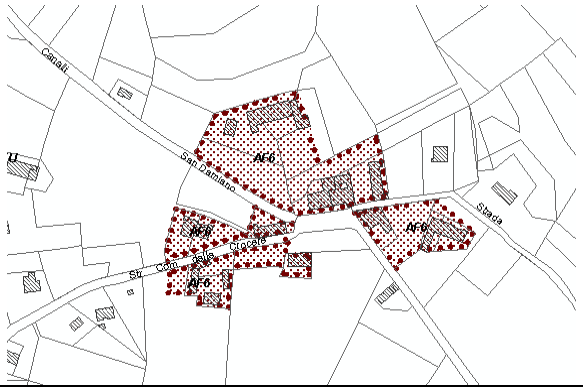
- aggiornamenti delle previsioni al mutato contesto territoriale;
- aggiornamenti inerenti le aree a trasformazione per servizi TS;
- completamento del disegno previsionale del PRGC.

A - Aggiornamento delle previsioni del vigente PRGC al mutato contesto territoriale: si tratta di parti della programmazione del PRGC riguardanti il territorio che risultano superate o non adeguate alle esigenze presenti:

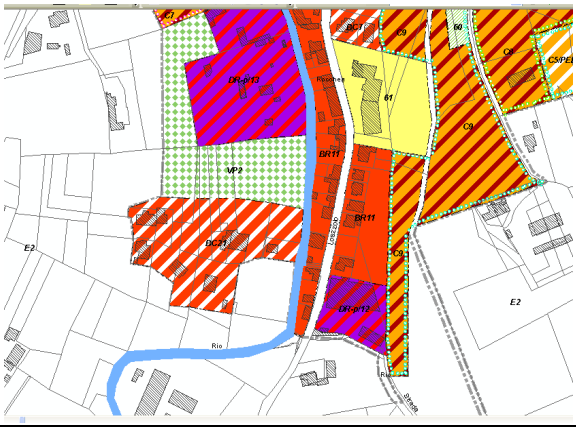
- Eliminazione zona C/PEEP5: a seguito della pubblicazione del progetto preliminare è emerso cone tale area sia di fatto localizzata in contesto agricolo e caratterizzata da una morfologia tale da renderne l'attuazione piuttosto difficoltosa. Pertanto, la posizione e la difficoltà di realizzazione della stessa hanno indotto l'AC alla trasformazione della presente area in zona agricola E2;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

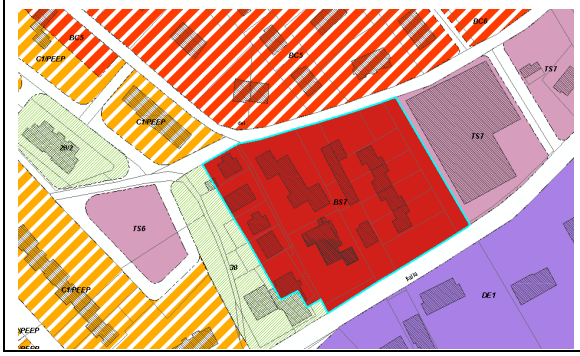
- Eliminazione zona C10/f: tale area è localizzata in contesto agricolo ed è posta in continuità del nucleo frazionale AF6. L'area è inoltre interessata dal vincolo 'Core Zone'. Pertanto, la posizione e la difficoltà di realizzazione della stessa hanno indotto l'AC alla trasformazione della presente area in zona agricola EU;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

- Eliminazione zona C11: analogamente a quanto sopra espresso tale area di nuovo impianto possiede caratteri rurali e si ritiene di ripristinarla alla sua originaria vocazione, trasformandola pertanto in area BC21, già parzialmente insediata. Contestualmente si procede al ridisegno della zona e pertanto all'eliminazione dell'area a servizi n. 62 e la viabilità di zona;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

- Eliminazione della previsione viabilistica e riclassificazione della porzione d'area in zona BS7, in quanto l'area in oggetto risulta pertinenza di tali aree;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

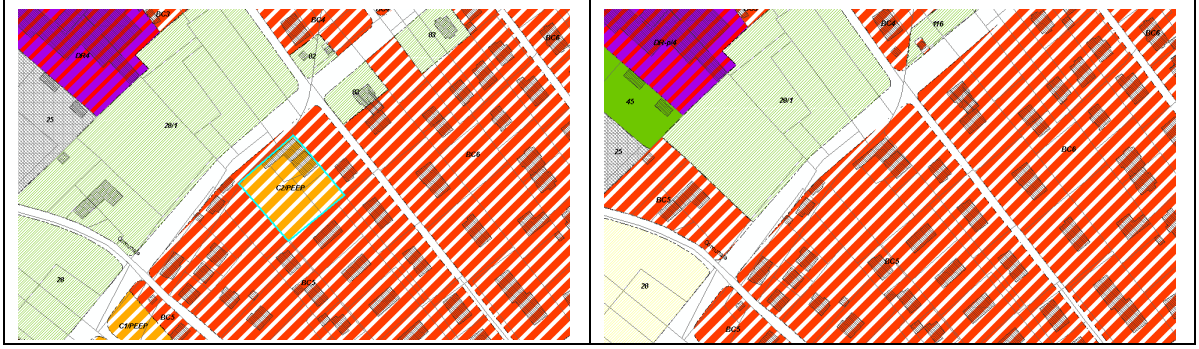
- Riclassificazione di una parte di zona C1/PEEP in BC5, in quanto la stessa non appartiene al PEEP così come approvato con DGR 362 del 06/11/1984;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***



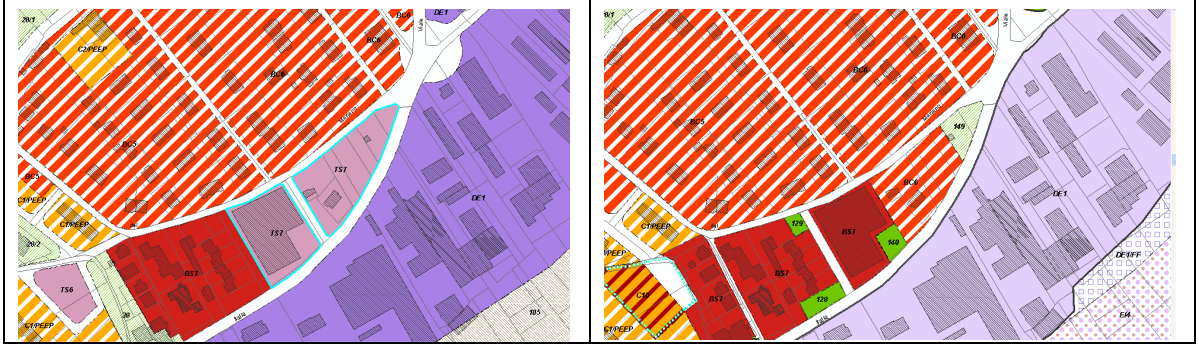
- Riclassificazione di una parte di C2/PEEP in zona BC5, in quanto la stessa non appartiene al PEEP;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***

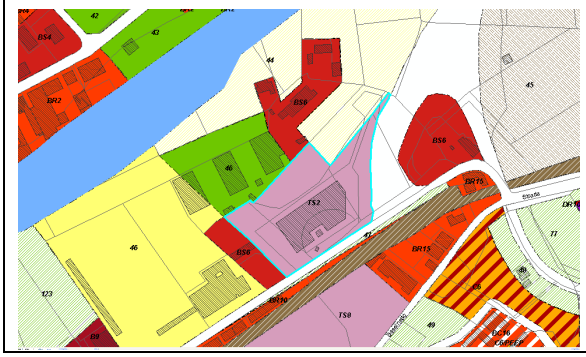
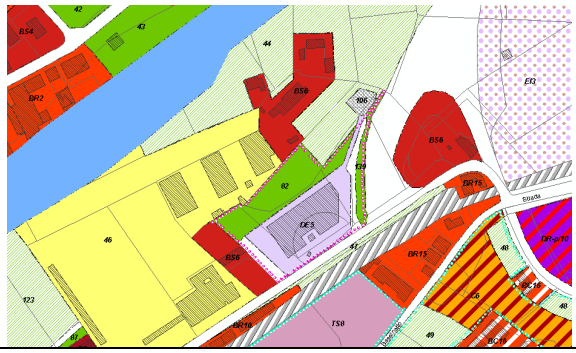


- La zona TS7 è stata attuata, pertanto si è proceduto ad aggiornare la previsione di piano vigente ormai superata con destinazioni proprie (BS7, BC6, standard);

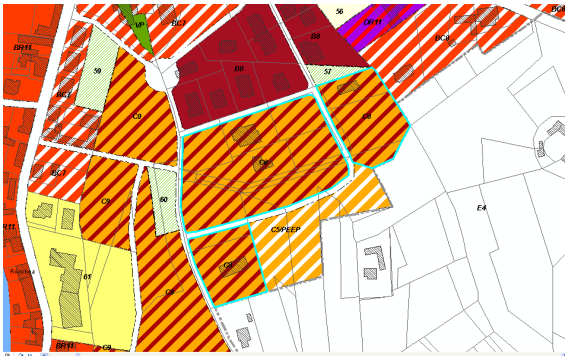
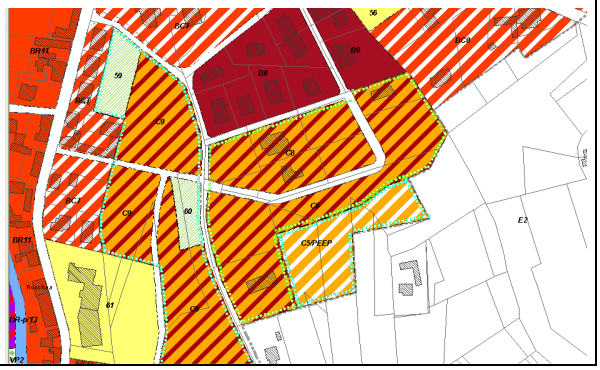
PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***



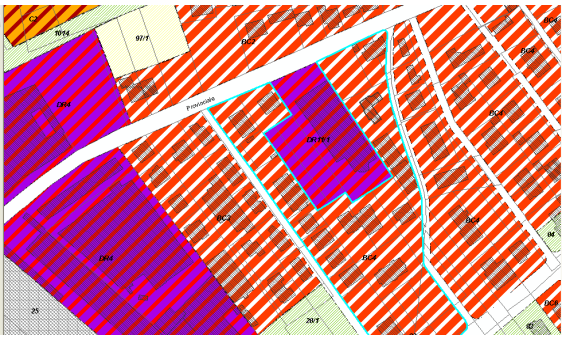
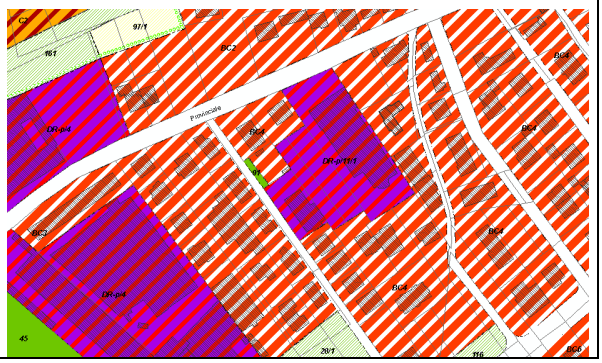
- La zona TS2 è stata attuata con SUE del 27/09/2007, pertanto si è proceduto ad aggiornare la previsione di piano vigente ormai superata con destinazioni proprie (DE5, standard);

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

- Ridisegno di parte delle zone C8 e C5/PEEP sulla base della viabilità esistente così come approvata con DCC 33 del 17/05/2007;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

- Trasformazione parte di zona BC4 in DR-p11/1 in quanto attualmente occupata da attività a destinazione produttiva;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

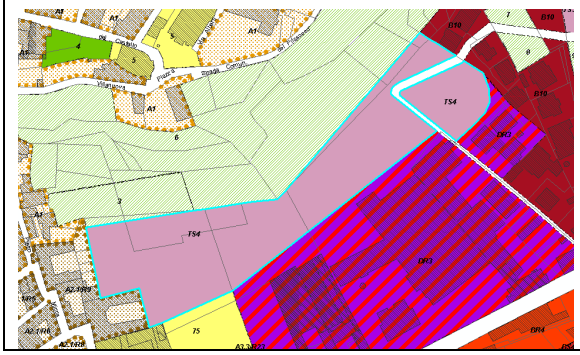
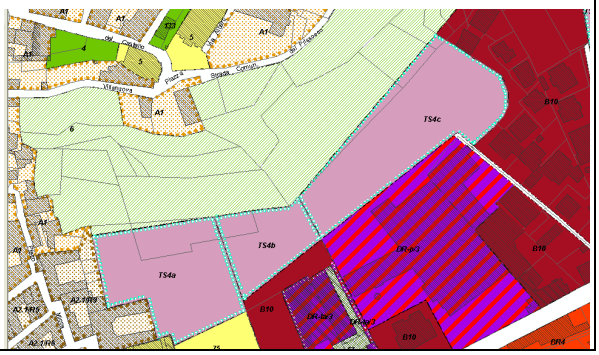
- Ridisegno della zona C6/PEEP sulla base della viabilità e degli edifici esistenti;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***



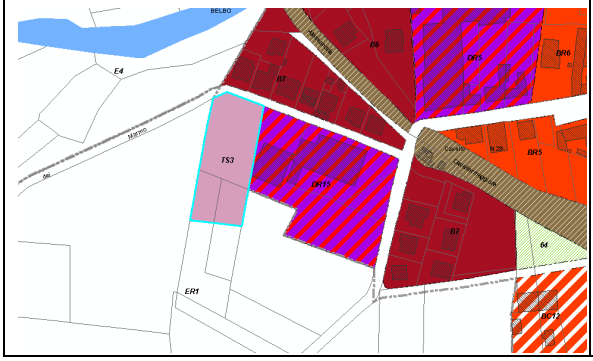
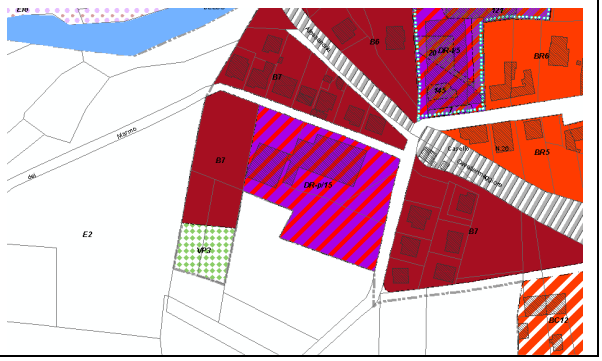
B - Aggiornamenti inerenti le aree a trasformazione per servizi TS. Tali aggiornamenti sono finalizzati a consentire una maggiore facilità nell'attuazione delle suddette zone, che nel corso di validità del PRGC vigente non hanno ancora trovato attuazione.

- Suddivisione dell'area TS4 in tre differenti comparti (TS4/a; TS4/b; TS4/c) e aggiornamento del rapporto tra area residenziale ed area da destinare a sevizi da 50%-50% a 60%-40%;

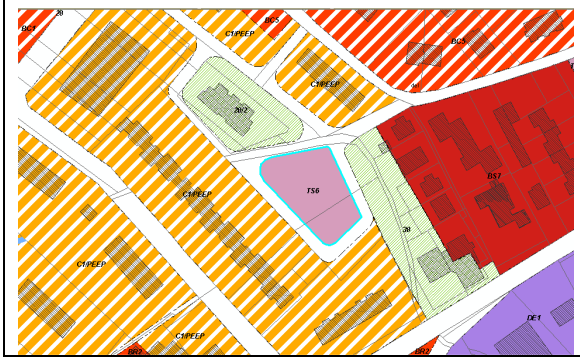
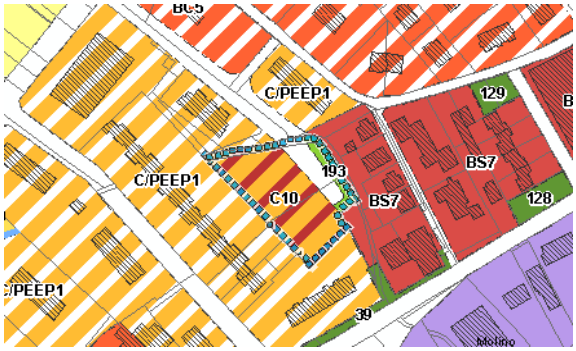
PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

- Trasformazione dell'area TS3 verso aree insediate in epoca recente di tipo B e inserimento di area a VP verde privato con prevalente funzione di filtro verso la confinante area agricola;

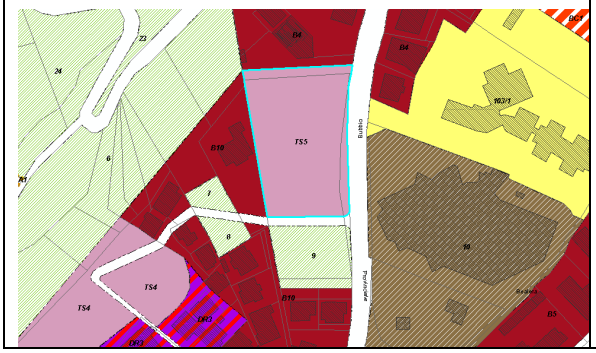
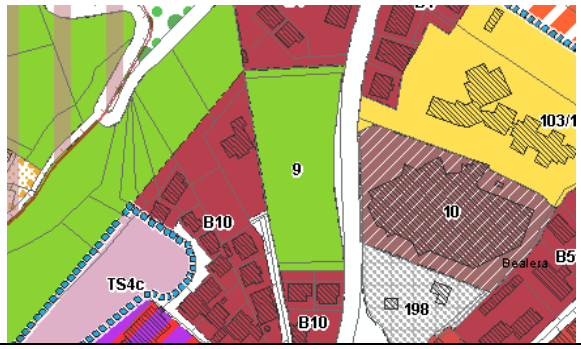
PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***

- Trasformazione dell'area TS6 in zona di nuovo impianto C10, coerentemente alla viabilita' esistente;

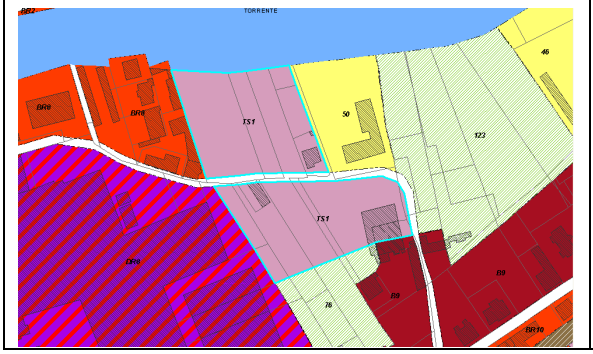
PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

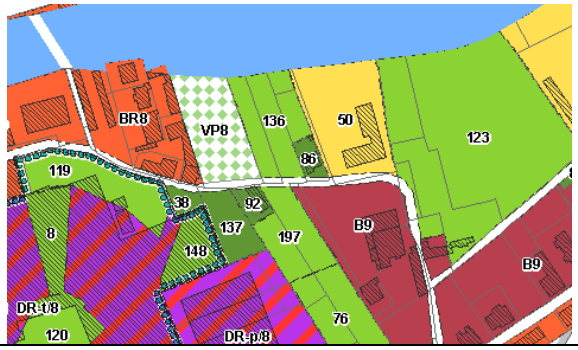
- Trasformazione dell'area TS5 verso aree destinate a servizi, al fine di completare e dare attuazione alle previsioni di zona;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

- Eliminazione dell'area TS1 ed inserimento di aree a verde privato e a servizi finalizzate all'istituzione di un parco urbano-fluviale;

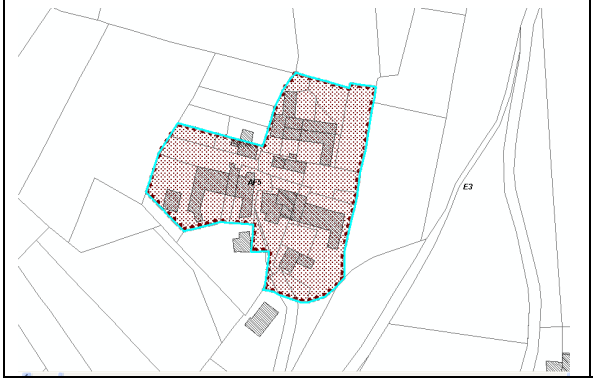
PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***





C - Completamento del disegno previsionale dello strumento urbanistico generale vigente. In tal caso si provvede ad aggiornare la destinazione di alcune aree che presentano caratteri simili a zone limitrofe o che rappresentano la naturale estensione di aree che necessitano aggiustamenti per garantirne un corretto completamento.

- A seguito di appositi sopralluoghi si propone l'allargamento nucleo AF5 su un edificio attualmente ricompreso in zona E3;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***
	

- Si procede attraverso un modesto allargamento della zona DC3 per permettere il completamento di un edificio esistente;

PRGC vigente	***Variante Strutturale n. 3***



5.2.2 Modificazioni ed integrazioni normative – adeguamento alla Pianificazione Sovraordinata

L'adeguamento normativo è risultato articolato, richiedendo interventi sia sull'articolato delle NTA (cfr. Elaborato P2) che sulle Schede di intervento (cft. Elaborato P3). Tutti gli interventi di adeguamento sono sostanzialmente riconducibili a due differenti necessità:

1. la prima è di adeguamento alla pianificazione sovraordinata, ovvero agli indirizzi e criteri richiesti dal Piano Territoriale Regionale e da Piano territoriale Provinciale di Asti, tenendo altresì in debita considerazione il Piano paesistico Regionale. Tra queste si inserisce altresì la necessità di procedere al coordinamento con Il Regolamento Edilizio Comunale vigente (redatto sulla base del regolamento edilizio tipo regionale), così come la volontà di aggiornare le disposizioni connesse agli aspetti di rischio geologico ed idraulico;
2. la seconda riguarda la necessità di procedere ad adeguamenti conseguenti al superamento di aspetti puntuali direttamente evidenziati dal Comune; sono il frutto dell'esperienza quotidiana sulla gestione del Piano, ma anche riferibile agli indirizzi progettuali della Variante: un esempio su tutti, le aree DR.

La stesura della variante Strutturale n° 3 è stata effettuata mantenendo inalterati i criteri generali di impianto tecnico del PRGC vigente, di conseguenza le modifiche normative sono state introdotte sia nel testo delle NTA, sia nelle Schede di intervento nel pieno rispetto dell'organizzazione originaria.

In relazione alle aree libere su cui è prevista la trasformazione edificatoria, classificate di nuovo impianto, nel confermare generalmente le previsioni del PRGC vigente, si è proceduto ad un controllo puntuale dello stato atttuativo degli stessi, dandone un riscontro cartografico (introduzione dei limiti dei SUE). Il recepimento delle indicazioni di progetto dei SUE approvati, riportati quando di rilevanza urbanistcia sulle tavole di progetto del PRGC, hanno costituito il punto di riferimento per dare coerenza alle parti non ancora attuatesi.
L'intervento progettuale, risolto prevalentemente sotto il profilo cartografico, ha un risvolto normativo dove ora per le aree di nuovo impianto la delimitazione dei SUE è precisamente individuata dal Piano, determinado così certezza nell'estensione delle superfici territoriali di ogni SUE e la conseguente certezza applicativa della "perequazione di comparto", applicando ad ognuno l'indice territoriale ad essi riconosciuto.
Questo rilevante intervento per la chiarezza e trasparenza applicativa del PRGC ha comportato la revisione delle rispettive Schede d'intervento, sia nelle simulazioni

dimensionali che nel parametro dell'indice Urbanistico, tenendo comunque in considerazione la densità fondiaria indicata dal PRGC vigente.

Limitatamente alle prescrizioni relative al Centro Storico, dopo ampia consultazione con gli Uffici comunali sui procedimenti prescrittivi vigenti, non si è ritenuto di fatto procedere a variazioni normative. Si è ritenuto invece di procedere ad una ridelimitazione del perimetro del Centro Storico finalizzata ad estendere lo stesso in corrispondenza del castello Gancia e delle sue dirette pertinenze.

Per quanto riguarda l'adeguamento del Piano ai Criteri Commerciali, si è già richiamato in precedenza come il Comune abbia già provveduto con l'approvazione della Variante Parziale n. 11 (DCC n. 26 del 26/04/2012).

Si procede pertanto ad una breve illustrazione dei contenuti normativi oggetto di modificazione, demandando alla lettura degli elaborati di Piano precedentemente richiamati per levalutazioni di dettaglio.

5.2.2.1 L'adeguamento alle pianificazioni sovraordinate - Principali integrazioni normative

Art. 34 – Aree agricole E, EU, EI
- Significative integrazioni per qualificare e definire le regole di intervento nelle zone EU ed EI, coerentemente alle disposizioni inerenti la candidatura UNESCO;

Art. 36 – Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE
- Per gli interventi di nuovo impianto e completamento sono introdotte prescrizioni di sostenibilità e compatibilità ambientale. Il recupero delle aree degradate e abbandonate è subordinato a preliminari procedure di caratterizzazione ambientale;

Art. 41 – Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche
- In una logica di verifica di tali prescrizioni, si è proceduto all'aggiornamento delle disposizioni conseguenti alle leggi di ordine superiore: a puro titolo esemplificativo si richiamano le fasce di rispetto degli eletrrodotti e quelle cimiteriali;

Artt. 27-28 - Suddivisione del territorio in classi di edificabilità – Carta di sintesi; imiti di edificabilità – idoneità all'utilizzazione urbanistica – Carta di Sintesi
- La rielaborazione delle indagini e della carta di sintesi, hanno portato alla riscrittura integrale dei testi normativi, sia per quanto attiene la classificazione della propensione alla trasformazione urbanistica dei suoli, sia alla classificazione del reticolo idrico superficiale;
- In applicazione delle circolari regionali più recenti si è provveduto alla definizione del concetto di "carico antropico";

Allegato A delle NTA
- Anche in questo caso si è proceduto ad una rilevante integrazione normativa al finalizzata all'indirizzo degli interventi nelle aree interessate dalla Core Zone 5 – Candidatura UNESCO;

Art. 43 – Caratteristiche geometriche minime delle viabilità in progetto
- Le integrazioni normative riguardano il formale aggiornamento delle prescrizioni alle disposizioni del PTC di Asti;

Art. 56 – Parametri ed indici urbanistici, definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C. e riferimento ai Regolamenti vigenti
- Introduzione della definizione di indice di permeabilità: costituisce la parte di fondiaria permeabile per ridurre la velocità di corrivazione delle acque meteoriche. Tale obbligo è stato imposto per tutte le zone di nuovo impianto e per gli interventi di completamento edilizio (cfr. Elaborato P3 – Schede di intervento).

5.2.2.2 Il superamento di aspetti puntuali del Piano - Principali integrazioni normative

Art. 34 – Aree agricole E, EU, EI
- Possibilità di riconversione del patrimonio edilizio esistente verso il turistico ricettivo;
- Possibilità di recupero di fabbricati in fascia di rispetto stradale

Art. 36 – Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE
- Possibilità di realizzare foresterie;

Art. 56 – Parametri ed indici urbanistici, definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C. e riferimento ai Regolamenti vigenti
- Introduzione di definizioni aggiuntive per la gestione del PRGC quali: Pertinenza/accessorio, basso fabbricato, impianti tecnologici.

Art. 43 – Caratteristiche geometriche minime delle viabilità in progetto
- In una logica di sostenibilità della mobilità e di qualificazione dei principali assi veicolari urbani, si sono inserite indicazioni normative e cartografiche su possibili tracciati ciclopedonali, connesse da passerelle pedonali sul Belbo per dare ulteriore connessione e unitarietà dal Concetrico. Parimenti il Piano rileva la presenza di filari alberati a decoro delle principali direttrici viarie urbane e inditende promuoverne il rafforzamento, quale elemento di arredo urbano e di gerarchizzazione visiva della rete stradale urbana.

Art. 57 – Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.
- Inserimento di una norma di salvaguardia per i SUE già approvati e vigenti: un elenco dettagliato degli strumenti attuativi fotografa la condizione dello stato di fatto.

5.2.2.3 L'adeguamento delle NTA al Regolamento Edilizio vigente

L'adeguamento del Piano ai parametri del R.E. viene trattato separatamente per l'insieme di verifiche e valutazioni preliminari effettuate di concerto con gli Uffici comunali.

Il comune di Canelli è infatti dotato di Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 2 del 22/01/2001, successivamente a tale data lo stesso ha subito ulteriori modifiche ed integrazioni introdotte puntualmente.[23] Per procedere alla omogeneizzazione delle disposizioni normative si è pertanto provveduto attraverso la puntuale verifica e confonto dei parametri di cui al Titolo III del RE con quanto contenuto nelle NTA al fine di comprovare la coerenza e quindi i trascurabili effetti.

Di seguito si riporta un confronto tra le definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio vivente e delle definizioni del PRGC.

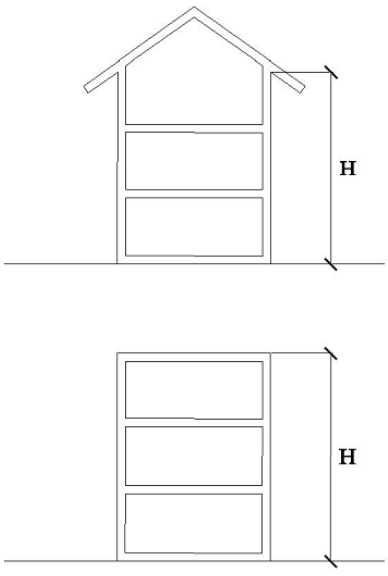
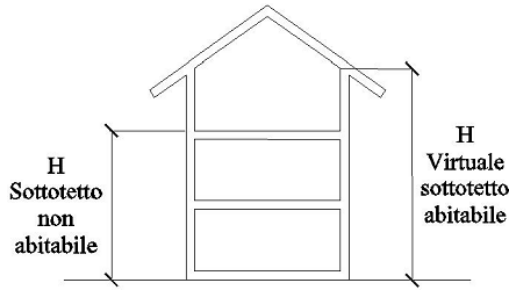
Regolamento Edilizio	***Norme Tecniche di Attuazione***
Altezza dei fronti della costruzione (Hf) art. 13	Altezza delle costruzioni art. 56
Altezza delle costruzione (H) art. 14	
Numero dei piani della costruzione (Np) art. 15	Numero dei piani art. 57
Distanza tra le costruzione (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) art. 16	Distanze art. 58
Superficie coperta della costruzione (Sc) art. 17	Superficie coperta – superficie utile art. 59
Superficie utile lorda della costruzione (Sul) art. 18	Superfice lorda di pavimento – indice di utilizzazione fondiaria art. 59/ter
Superficie utile netta della costruzione (Sun) art. 19	
Volume della costruzione (V) art. 20	
Superficie fondiaria (Sf) art. 21	Superficie territoriale – superficie fondiaria art. 59/bis

[23] DCC n. 19 del 29/04/2002 – integrazioni agli allegati A e B; DCC n. 30 del 28/10/2004 – integrazioni agli allegati A, B e C; DCC n. 64 del 28/10/2004 – modifica all'Allegato A; DCC n. 46 del 27/10/2005 – aggiornamento relativo al funzionamento della Commissione Edilizia; DCC n. 47 del 27/10/2005 – integrazioni agli allegati A e B; DCC n. 64 del 13/11/2008 – integrazione all'Allegato A; DCC n. 73 del 29/09/2009 – adeguamento dell'art. 16, comma 3 alle modifiche introdotte con DCR n. 267-31038 del 08/07/2009; DCC n. 24 del 26/04/2012 – modifiche all'Allegato B.

Superficie territoriale (St) art. 22 Rapporto di copertura (Rc) art. 23 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) art. 24 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) art. 25 Indice di densità edilizia fondiaria (If) art. 26 Indice di densità edilizia territoriale (It) art. 27	Superficie territoriale – superficie fondiaria art. 59/bis Superfice lorda di pavimento – indice di utilizzazione fondiaria art. 59/ter

Di seguito si riporta il confronto tra le principali definizioni oggetto di aggiornamento:

H – ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

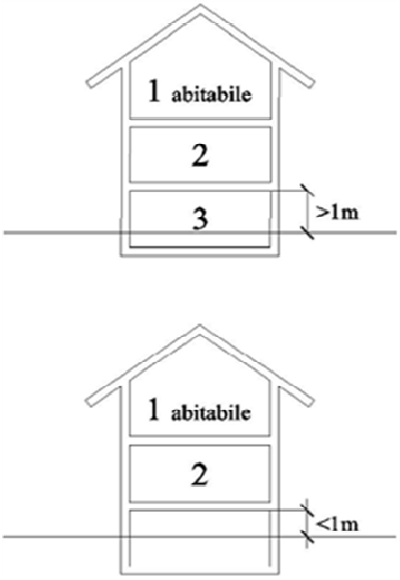
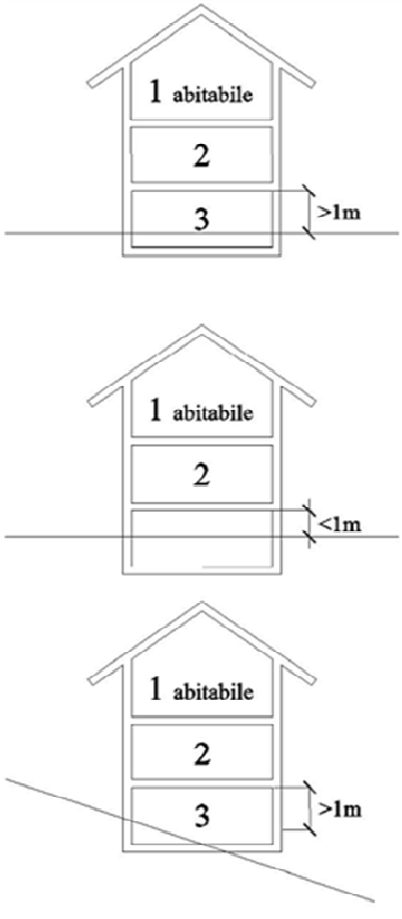
NTA	RE
	
L'altezza degli edifici è data dal rapporto tra lo sviluppo della superficie dei prospetti ed il perimetro esterno del fabbricato. Ai fini della determinazione delle altezze dei singoli prospetti, le altezze degli stessi sono quelle comprese tra la linea di spiccato da terra, a	Si assume come altezza di ciascun fronte la differenza di quota tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato. L'ultimo solaio è quello che sovrasta

sistemazione del terreno avvenuta, e l'estradosso della copertura alla sua imposta ovvero del cornicione in caso di copertura piana.

l'ultimo spazio abitabile o agibile.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi.

Emerge pertanto come la sola differenza riscontrabile nel conteggio dell'altezza degli edifici sia relativo all'ultimo piano, in caso di andamento della copertuta non piana. Tuttavia, come emerge dagli schemi sopra riportati non si riscontrano sostanziali differenze nell'applicazione del suddetto parametro.

Np – NUMERO DI PIANI

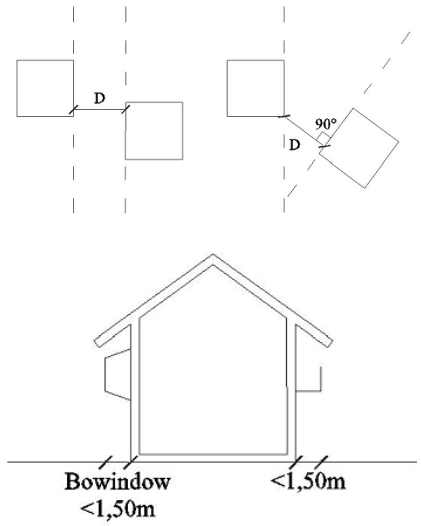
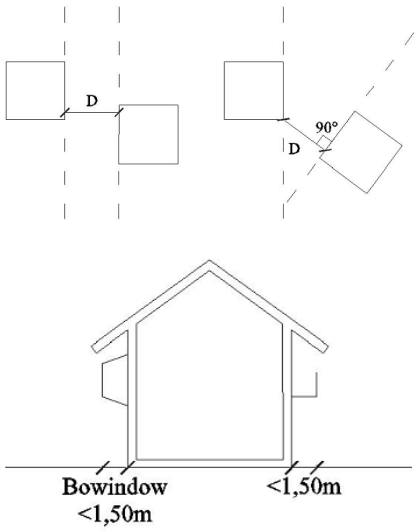
NTA	RE
	
Il numero di piani di una costruzione è dato dal numero di piani abitabili, esclusi i piani a pilotis ma compresi quelli formati da soffitte abitabili o da sottotetti aventi requisiti tecnico funzionali tali da poter essere resi abitabili. Sono esclusi dal numero dei piani i piani interrati e i seminterrati	Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte,

che emergano di non più di 100 cm. dal piano di spiccato.

fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,00 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.

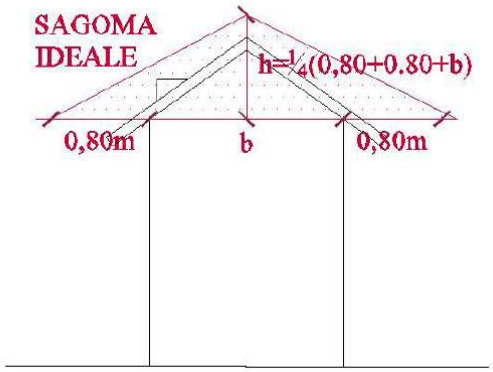
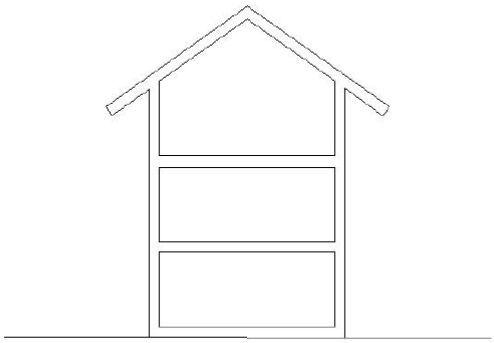
Il confronto tra le definizioni e tra gli schemi sopra riportati evidenzia come l'applicazione della nuova definizione non generi differenze nel conteggio del numero dei piani.

D – DISTANZE

NTA	RE
	
Le distanze sono misurate dal filo di fabbricazione delle costruzioni. Per filo di fabbricazione, ai fini della determinazione delle distanze, si intende il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione di elementi decorativi, cornicioni, pensiline, balconi e altre strutture aggettanti entro la misura di cm. 150. La distanza tra i fabbricati è la minima distanza che separa costruzioni fronteggiantisi anche solo in parte, misurata lungo la linea perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.	Le distanze sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione. Il filo di fabbricazione è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Analogamente a quanto riscontrato nel caso del parametro precedente, ovvero il numero dei piani, non si riscontrano differenze nell'applicazione dei parametri.

V – VOLUME

NTA	RE
	
Il conteggio dei volumi verrà effettuato con criteri rigorosamente geometrici, misurando il solido emergente da terra per le parti chiuse su quattro lati, escludendo pertanto porticati, logge, piani pilotis aperti, pompeiane. Verranno pure esclusi dal conteggio del volume: - i piani interrati, nonché le parti di edifici interrate, emergenti da terra per un massimo di cm. 100, il cui solaio superiore sia destinato a cortile o zona verde di lotto; - i locali di sottotetto, ove non destinati ad abitazione e compresi in tetti rientranti nella sagoma ideale formata da un triangolo avente per base la larghezza del fabbricato incrementata di 80 cm. per lato e per altezza la quarta parte di detta larghezza; - i locali di sottotetto destinati ad impianti di risalita o impianti termici. Saranno conteggiati come volume residenziale per 2/3 del loro volume geometrico, nonché come piano, i tetti eccedenti la sagoma ideale sopra citata. Saranno pure conteggiati volumetricamente i sottotetti compresi nella sagoma ideale sopra citata ove destinati ad abitazione, per la parte destinata ad abitazione e comunque per 2/3 del loro volume geometrico se aerati ed illuminati con aperture pari a più di 1/20 della superficie in pianta.	Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio.

La definizione dei volumi differisce nel sono caso di quelli il cui solaio superiore non abbia andamento piano. Tuttavia le simulazioni effettuate hanno messo in luce che anche con la sostituzione di tale parametro i coteggi sono assimilabili.

5.3 Previsioni e dimensionamenti del PRGC di Canelli

Con l'applicazione degli assunti esposti al precedente paragrafo 4 posti alla base della presente Variante Strutturale, sia in merito alla determinazione della Capacità Insediativa Residenziale Teorica del PRGC (CIRT), sia per la conseguente determinazione degli standard urbanistici (in applicazione dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.), si determinano in successione i dati di previsione e di progetto dell'intero PRGC.

L'attività svolta in merito alla determinazione della CIRT del Piano, effettuata a partire dai residenti effettivamente presenti sul territorio comunale, è ststo possibile grazie all'incrocio dei dati urbanistici (zone di PRGC) con i dati dell'Anagrafe del Comune di Canelli. Infatti è stato possibile disaggregare il dato "residenti" per ogni zona urbanistica, determinando, con particolare riferimento alle zone consolidate e/o sature, il carico urbanistico reale. Tutte queste informazioni puntualmente riportate nelle "Schede di intervento" di ogni singola area urbanistica hanno consetito la formazione di un "Quadro sinottico" delle aree urbanistiche, che costituisce il punto di riferimento e di sintesi di quanto descritto ai successivi capitoli 5.3.1 e 5.3.2.

5.3.1 Calcolo della capacità insediativa teorica

All'interno della Relazione Illustrativa del PRGC vigente l'Allegato 6 "Quadro sinottico della capacità insediativa esistente e in progetto" riassume i principali dati in riferimento alla capacità insediativa dello strumento urbanistico generale vigente, da cui emerge che:

Capacità insediativa residenziale esistente	20.918	abitanti
Capacità insediativa residenziale in progetto	1.932	abitanti
Capacità insediativa residenziale totale	22.850	abitanti

In aggiunta a tale capacità residenziale in progetto è necessario ricordare le potenzialità di trasformazione proprie delle zone DR, ed in particolare:

Incremento di SLP residenziale	299.703	mq
Incrementi di abitanti	9.990	abitanti[24]

Pertanto appare opportuno soffermarsi su due dei suddetti dati:

[24] Capacità edificatoria ammissibile dalle NTA del PRGC vigente nell'ipotesi che tutte le aree DR si trasformino completamente a destinazione residenziale. A tale riguardo si richiamano gli studi allegati alla DCC n. 22 del 24/03/2009 e l'Allegato C della presente relazione.

- la capacità insediava teorica del PRGC vigente: tale dato, pari a 22.850 unità, non può in alcun modo rappresentare la reale espressione della popolazione cittadina. I trend demografici registrati negli ultimi anni, le condizioni socio-economiche attuali, nonché la fisica struttura della Città non risultano allineati a tale previsione;
- le previsioni di crescita della popolazione e le possibilità di trasformazione: la capacità residenziale in progetto di 1.923 abitanti prevista dal PRGC vigente si è rivelata, fino ad oggi, **più che sufficiente** a soddisfare la crescita della Città. Le valutazioni effettuate in sede di redazione della Variante Strutturale n. 3 confermano la reale attuazione di poco più del 50% della CIRT in progetto attribuibile agli interventi di nuovo impianto (riferita a interventi realizzabili con SUE) e a più del 30% della CIRT se rapportati con quella complessivamente in progetto del PRGC vigente[25]. Tuttavia è necessario ricordare che tale potenzialità di crescita della popolazione è affiancata da una ulteriore quota di 9.990 abitanti provenienti dalla teorica trasformazione delle zone industriali del nucleo urbano. Il vigente strumento urbanistico generale prevede pertanto possibilità di incremento di abitanti ad oggi realizzabile di fatto pari alla popolazione attualmente insediata a Canelli per un suo teorico raddoppio.

Tali valori si rivelano quantomeno inadeguati a rappresentare la realtà di Canelli e a definirene, sulla base della L.R. 56/77, i fabbisogni in termini di standard. Peraltro i dati inerenti la popolazione esistente: infatti secondo i dati anagrafici aggiornati al 18/01/2013 Canelli conta una popolazione di 10.815 unità.

Il dimensionamento del PRGC di Canelli, predisposto in sede della presente Variante Strutturale 3, non può inoltre prescindere dall'analisi di due ulteriori variabili: da una parte il trend demografico riconoscibile nel Comune e, dall'altra, il consumo abitativo procapite.

Rispetto alla prima questione appare indispensabile rapportare maggiormente la CIRT complessiva agli abitanti insediati ed effettivamente insediabili, cercando un giusto equilibrio tra una mera estrapolazione della curva caratteristica dello stato attuale e degli incrementi, seppur limitati, verificatisi negli ultimi anni, e da politiche di "potenziale offerta" se connesse alla necessità di recupero funzionale di aree produttive abbandonate dalla produzione in ambiti strategici e comunque urbani. Perché è opportuno ricordarlo, una variante "riduttiva", come vuole essere questa, sia per la CIRT, sia per l'estensione delle aree previste in trasformazione, nella sostanza si tratta di confermare le aree consolidate e di espansione ancora inutilizzate (con l'eccezione della zona C11, e della zona C/PEEP5 stralciate) e prospettare interventi mirati sulle aree DR e TS.

Rispetto alla seconda questione, si pone il problema di valutare il vero consumo di abitazioni esistente nel Comune, nella convinzione che tale parametro (metri cubi per abitante) è difficilmente generalizzabile sull'intero territorio regionale (come indicato sinteticamente dalla legge), dipendendo piuttosto dai modelli culturali e ambientali del luogo, dalla tipologia degli insediamenti e dalla composizione demografica presente. Ed a

[25] Il dato sull'attuazione delle previsioni di PRGC e rilevato in questa fase è certamente sottostimato in quanto i valori prospettati sono esclusivamente relativi agli interventi attuati a seguito di SUE. Si ricorda che anche le aree di completamento si attuano mediante SUE qualora l'intervento edilizio sia unitariamente superire ai 1.000mc; pertanto non sono stati conteggiati gli interventi inferiori a questo limite che pur contribuiscono al consumo della CIRT in progetto.

tale riguardo apparirebbe più corretto e metodologicamente rassicurante riferirsi al dato ISTAT del 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni (2001) che, a fronte di una popolazione di 10.226 unità (Fonte: ISTAT 2001), misura una superficie delle abitazioni occupate da persone residenti pari a 421.639mq, **il consumo abitativo è pari a 41mq/ab di superficie utile.** Questo è un dato medio, ma determinato espressamente per il Comune di Canelli, sulla base di una elaborazione capillare, tecnicamente e metodologicamente assicurata dall'esperienza e competenza in materia dall'ISTAT, acquisiendo ai fini della legge regionale il valore di un parametro analitico.

La situazione specifica del Comune di Canelli è valutabile sulla base di alcuni dati così come brevemente descritto all'interno del paragrafo 3. Il trend demografico comunale negli ultimi 30 anni risulta sostanzialmente invariato (popolazione al 1981: 10.723 abitanti, popolazione al 2011: 10.560 – Fonte: ISTAT) e la popolazione rilevata al 18/01/2013 è pari a 10.815abitanti (dato anagrafe al 18/01/2013).

Tutto ciò premesso, nel richiamare l'aspetto strutturale della variante volto ad assumere criteri riduttivi nei confronti delle potenzialità edificatorie ammesse dal PRGC vigente (con particolare riferimento alle zone DR) e di contenimento della trasformazione d'uso dei suoli, si ritiene che la CIRT complessivamente attribuibile alla variante sia determinata dalla sommatoria delle seguenti componenti:

1	Abitanti residenti		10.815[26]
	di cui		5.984
	nelle zone:		
	1.1	zone residenziali consolidate e/o attuate: (A; AF;BS; C/PEEP1; C/PEEP3;DR-ta)	3.956
	1.2	zone produttive: (DC; DE; DR-p)	481
	1.3	zone residenziali consolidate e/o attuate: (E; EI; EU)	1.547
2	Abitanti aree di completamento		**6.845**
	di cui:		
	B		1.929
	BC		2.472
	BR		2.444
3	Abitanti aree di nuovo impianto		**1.194**
	di cui:		
	C		822
	C/PEEP		218
	TS		154
4	Abitanti aree di recupero		**835**

[26] Dato anagrafe al 18/01/2013

	(DR-t)	
5	Recupero edifici esistenti	**1.000**[27]
	di cui:	
	centro storico	500
	edifici diffusi	500
CIRT complessiva		***15.859***

Il computo così determinato attesterebbe la **nuova CIRT** posta alla base della presente variante a **15.859 abitanti teorici**.

Sulla base di questa nuova stima della capacità insediativa residenziale si procederà al calcolo della dotazione minima degli standard necessari al comparto residenziale.

Per quanto attiene ai comparti produttivi e terziari, la variante assumere un aspetto conservativo delle previsioni del PRGC vigente, apportando solo sporadici e puntuali adeguamenti, come nel caso del "PIP – Canellitaly", senza complessive conseguenze di carattere dimensionale. Si confermano pertanto i dati di progetto del PRGC vigente. In relazione alla conferma dimensionale delle aree produttive e dei rispettivi parametri urbanistici ed edilizi, le superfici fondiarie, territoriali e le capacità territoriali nominalmente espresse dalle differenti zone urbanistiche del PRGC vigente sono riportate in sintesi nella seguente tabella:

1	**Attività produttive**	1.245.380	*mq*
	zone D; DC; DE	1.027.065	*mq ST*
	zone DR-p	216.436	*mq SF*

2	**Attività terziario commerciali**	**33.122**	*SLP*
	zone A1; A2; A3	20.640	*SLP*
	trasformazione zone DR-p	12.482	*SLP*

[27] A livello cautelativo si è raddoppiato il valore assunto dal PRGC vigente, così da tener in debito conto il recupero di:
- Edifici del Centro Storico: anche se qualche intervento di recupero è stato attuato, si ritiene di mantenere l'ipotesi del PRGC vigente (500 ab.);
- Edifici diffusi: il recupero di fabbricati presenti in altre parti del territorio, con particolare riferimento all'edificato in ambito agricolo, tenedo conto dei residenti insediati e dei possibili recuperi nell'ambito di validità del PRGC (500 ab.);

5.3.2 La dotazione di servizi pubblici

La reale disponibilità attualmente esistente di aree per standard pubblici, di cui agli artt. 21 e 22 L.R. 56/77, risulta concentrata in pochi punti del territorio comunale, lasciando inattuate alcune delle principali previsioni localizzative.

Per quanto attiene alla dotazione di standard minima richiesta dalla legge vigente, che dovranno essere soddisfatte dalle aree a servizi individuate dal PRGC o reperite a seguito dell'attuazione degli interventi di nuovo impianto mediante l'attuazione di SUE, si perviene al suo calcolo a partire dai valori caratteristici di CIRT e valori per le atre destinazioni ammesse, ovvero:

1	C.I.R.T.	15.859	*abitanti*

2	Attività produttive	1.245.380	*mq*
	zone D; DC; DE	1.027.065	*mq ST*
	zone DR-p	216.436	*mq SF*

3	Attività terziario commerciali	33.122	*SLP*
	zone A1; A2; A3	20.640	*SLP*
	trasformazione zone DR-p	12.482	*SLP*

Alle capacità insediative previste dal P.R.G.C. come sopra determinate, applicando lo standard minimo di legge comporta la necessità di reperire le seguenti quantità:[28]

1	Residenza	15.859	*abitanti*25mq*	=	396.475 mq

2	Attività produttive	1.027.065	*mq*	=	217.929 mq
	zone D	39.843	*mq ST*0,2*	=	7.969 mq
	zone DC; DE	989.101	*mq ST*0,2*	=	196.286 mq
	zone DR-p	216.436	*mq SF*0,1*	=	21.643 mq

3	Attività terziario commerciali	33.122	*mq SLP*0,8*	=	26.498 mq
	zone A1; A2; A3	20.640	*mq SLP*0,8*	=	16.512 mq
	trasformazione zone DR-p	12.482	*mq SLP*0,8*	=	9.986 mq

Totale aree a servizi da reperire ex art. 21 L.R. 56/77	***640.902 mq***

A fronte di questa richiesta minima di standard il PRGC prevede la seguente quantità di aree a servizi puntualmente individuate (standard ex art. 21 e 22, LR 56/77):

Aree per standard da dismettere ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77:

[28] Il calcolo è stato effettuato nel rispetto dell'art. 7 delle NTA del PRGC che appare più vincolante dell'art. 21 della L.R. 56/77, in quanto richiede anche per le aree di completamento DC un reperimento pari al 20% anziché del 10% come ammesso dalla legge citata. Per la sola area DE1/FF è stato calcolato il 10% in quanto porzioni di aree comprese nelle fasce A e B del Piano stralcio delle fasce fluviali, per le qualiè ammesso esclusivamente il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

1	Residenza	**423.532** *mq*		26,71 *mq/ab*	>	25 *mq/ab*
	A - Istruzione	88.521 *mq*		5,58 *mq/ab*	>	5 *mq/ab*
	B - Interesse comune	87.997 *mq*		5,55 *mq/ab*	>	5 *mq/ab*
	C - Verde	202.008 *mq*		12,74 *mq/ab*	>	12,5 *mq/ab*
	D - Parcheggio	45.006 *mq*		2,85 *mq/ab*	>	2,5 *mq/ab*

2	Attività produttive, di cui:	**218.203** *mq*	>	217.929 *mq*
	- standard disegnati	218.203 *mq*		
	- standard da reperire nei SUE (D1, D2)	7.969 *mq*		

3	Attività terziario-commerciali (standard disegnati)	**27.058** *mq*	>	26.497 *mq*

Totale aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 reperiti dal PRGC 668.793 mq

Non ritenendo vincolanti le destinazioni d'uso attribuite alle singole aree al servizio degli insediamenti residenziali, il PRGC consente la variazione delle percentuali all'interno della quantità complessiva prevista.

Lo standard urbanistico (art. 21 LR 56/77), dedotte le quote relative ad attività terziarie-commerciali e produttive (in progetto ed esistenti) riferito ai 15.859 abitanti insediabili in tutto il territorio comunale risulta quindi pari a: **26,71 mq/ab.**

Si tratta di uno standard più elevato del minimo richiesto per legge (25 mq/ab) che deriva dalla progettazione sul territorio comunale di un sistema di aree per servizi pubblici distribuite che vanno a servire l'intero comune e che si sommano a quelli esistenti.

Nonostante la CIRT sia inferiore alla quota di 20.000 abitanti, la Variante reperisce, analogia al PRGC vigente quote di standard ex art. 22 L.R. 56/77, anche se non dovuti, recependo i plessi scolastici pubblici, alcuni in progetto e aree a verde attrezzate a parco agricolo in corrispondenza del campo pozzi dell'acquedotto.

Per quanto riguarda gli standard ai sensi dell'art. 22 L.R. 56/77 il Piano prevede pertanto le seguenti quantità.

1	Residenza	61.972 *mq*
	A - Istruzione	7.688 *mq*
	C - Verde	54.284 *mq*

Totale aree a servizi ex art. 22 L.R. 56/77 reperiti dal PRGC 61.972 mq

Lo standard urbanistico (art. 22 LR 56/77) aggiuntivo, reperito autonomamente dalla variante in essere, scostituisce una dotazione aggiuntiva di circa 3,91 mq.

5.4 L'utilizzo dello strumento informatico per la formazione, vestizione grafica e gestione degli elaborati di Piano della Variante

Il processo di pianificazione a tutti i livelli territoriali vanta in Piemonte una lunga e consolidata tradizione. La sensibilità verso i problemi dell'ambiente e del territorio sta diventando patrimonio sempre più diffuso nell'opinione pubblica e non riveste solo più un mero aspetto tecnico confinato nell'ambito degli addetti ai lavori. Pertanto, la Pubblica Amministrazione intende avviare rapporti di interlocuzione sia con gli enti ed i soggetti tecnici ed istituzionali che hanno competenza tecnica, dandone ampia comunicazione alla cittadinanza al fine di favorire, il dialogo con i cittadini delle fasi istituzionali di pubblicazione ed osservazione.

In secondo luogo la necessità di affrontare una lettura più organica e certa delle prescrizioni vincolanti, con chiaro riferimento all'adeguamento al PAI ed alle conseguenti classi geologiche, costituisce l'occasione per rielaborare la veste grafica del PRGC vigente, in modo da rendere più agevole la consultazione e l'utilizzo dello strumento urbanistico nella sua forma grafica. Attraverso il supporto di strumenti GIS il piano risulta inoltre arricchito anche nella componente "informativa", tali strumenti permettono infatti di associare dati quantitativi alle informazioni grafiche. A tale proposito devono essere lette le quantità ed i dati riportati all'interno delle singole schede d'intervento.

Nel corso dell'applicazione del piano sono state approvate numerose varianti ed aggiornamenti che in questa fase saranno puntualmente riportati sulle tavole grafiche, ottenendo uno strumento perfettamente consultabile e successivamente aggiornabile. Il processo di informatizzazione sarà eseguito sotto la stretta sorveglianza degli Uffici Comunali competenti.

Con l'informatizzazione realizzata utilizzando la base catastale messa a disposizione dal Comune, il PRGC si avvalora di stime dimensionali riproducibili, omogenee su tutto il territorio e riproducibili, che renderanno possibile un reale confronto tra questo progetto e le future vaianti.

6. ESITI CONCLUSIVI DELLA PRIMA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

6.1 Considerazioni sulla compatibilità delle variazioni proposte con i pareri degli enti competenti ed espletamento della procedura di VAS

Il Consiglio Comunale con DCC n. 29 del 05/06/2012 ha adottato il Documento Programmatico della presente variante. Successivamente è stata pertanto convocata la prima conferenza di pianificazione avuta luogo nelle sedute svoltesi in data 11/07/2012 ed in data 08/08/2012. In occasione della seconda seduta della 1° conferenza di pianificazione è stata convocata contestuale conferenza di servizi per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12- 8931. In tale sede gli enti presenti e competenti in materia ambientale hanno espresso parere favorevole al non assoggettamento della presente Variante Strutturale n. 3 alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Ed in particolare si richiamano i pareri di:

- Regione Piemonte, prot. n. 0026985/DB0800 del 07/08/2012 e prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012;
- Provincia di Asti, prot. n. 77684 del 03/08/2012;
- Arpa, prot. n 86992 del 27/08/2012;
- Asl, prot. n. 30095 del 18/07/2012.

Il procedimento ha avuto esito conclusivo con il 'Parere motivato di compatibilità ambientale' dell'Organo Tecnico con Determina del Segretario Comunale n. 1160 del 09/10/2012, che, visti i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale ed alla luce delle indagini ambietali effettuate ritiene che la variante in oggetto non debba essere sottoposta a VAS ai sensi del D.Lgs. 152/06 così come successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. 4/08.

6.2 Richieste di approfondimento emerse in sede della prima conferenza di pianificazione

1. REGIONE PIEMONTE PROT. N. 0026985/DB0800 DEL 07/08/2012

1.1 In merito alla volontà di adeguare lo strumento urbanistico al PAI, è necessario che l'A.C. recepisca puntualmente le indicazioni formulate dal competente Settore Prevenzione Territoriale del Rischio geologico – area di Alessandria, e produca le analisi e gli elaborati di caratere geologico.

A tale propostito si rimanda agli elaborati geologici 'G' ed idraulici 'I' di cui all'art. 1 delle NTA.

1.2 Tutte le localizzazioni per i nuovi insediamenti devono prevedere le superfici per gli spazi pubblici della L.R. 56/77 smi escludendo la possibilità di ricorrere alla monetizzazione in casi eccezionali.

All'interno della presente variante non sono previsti nuovi insediamenti, ad eccezione della zona C10, ex zona TS6, per la quale sono stati computati appositi spazi da dismettere per servizi.

1.4 Le previsioni per servizi pubblici e per nuovi insediamenti devono essere situate in aree geologicamente idonee.

Le previsioni su indicate risultano compatibili con gli elaborati idrogeologici predisposti a corredo della presente variante, in relazione alle destinazioni d'uso ad esse demandate.

1.5 Le aree per servizi devono essere collegate funzionalmente alle principali urbanizzazioni primarie, in tal senso vanno indicate le aree a servizi ex art. 21 (e art. 22) L.R. 56/1977 smi relative alle avvenute attuazioni residenziali, verificandone le quantità e la collocazione sulla base del PRGC vigente.

All'interno del paragrafo paragrafo 5.1.2 'La città pubblica: verifica della sua attuazione e reiterazione dei vincoli' della presente relazione illustrativa sono trattati i temi inerenti le aree per servizi, inoltre sulle Tavole di piano P1.1; P1.2; P2.1; P2.2; P2.3 sono puntualmente indicate con apposita simbologia le aree a servizi, la loro tipolgia e stato di attuazione.

1.6 Devono essere stabilite le disposizioni per la messa in sicurezza dell'impianto di distribuzione di GPL.

L'A.C. con la presente variante intende favorire la messa in sicurezza dell'impianto di distribuzione di GPL localizzato sulla zona DR-p/13, attraverso una sua rilocalizzazione in contesto più defilato rispetto all'urbanizzato. Pertanto, all'interno della scheda di zona n. 143, si prescrive il mantenimento dell'attività esistente di stoccaggio di gas di petrolio liquefatto per le quantità esistenti e comunque inferiori a quelle indicate nell'Allegato n. 1 del D.Lgs 334 del 17/08/1999 e s.m.i.. Non è inoltre consentito alcun intervento di impianto di stoccaggio o di lavorazione che comporti il loro avvicinamento ad altre zone urbanistiche. Si prescrive inoltre che gli interventi ammessi per le attività di stoccaggio gas sono esclusivamente limitate agli interventi di tipo a), b), e c1) dell'art. 17 delle NTA escludendo pertanto ogni incremento di SUL. L'utilizzo delle capacità edificatorie previste dall'area è subordinato al trasferimento dell'attività di stoccaggio esistente ed all'insediamento di differenti attività produttive/artigianali. Infine, con l'obiettivo di una realizzazione di aree a filtro tra la suddetta area DR-p/13 e le aree urbanizzate è stata inserita una zona a destinazione VP verde privato. Si segnala inoltre lo stralcio dell'area di espansione C11, nel PRGC vigente collocata in prossimità dell'area industriale.

1.7 Le previsioni insediative non devono essere situate su coni visuali per le aree appartenenti al progetto di candidatura UNESCO per il paesaggio vitivinicolo o per il nucleo abitato, in ambiti agricoli con colture viticole in atto e/o particolarmente vocate sotto l'aspetto paesistico ed ambietale.

Nell'ambito della presente variante sono stati effettuati puntuali studi ed analisi sul territorio finalizzati all'adeguamento cartografico e normativo del presente PRGC ai contenuti del Dossier di candidatura UNESCO. Tali studi (Tavola U1, Tavola U2, Elaborato U "Relazione paesistica") facenti parte della presente variante strutturale, hanno permesso l'aggiornamento delle Tavole P1.1; P1.2; P2.1; P2.2; P2.3 e P2.4, nonché dell'apparato normativo del piano vigente, con

particolare riferimento all'art. 42/ter Aree sottoposte alla tutela UNESCO ed all'Allegato A alle NTA a cui si rimanda per una puntuale verifica.

1.8 In riferimento alla delimitazione del rispetto cimiteriale dalle disposizioni del T.U. delle Leggi sanitarie, art. 338, così come modificato dall'art. 28 L. 166/08 si ricorda che la fascia di rispetto cimiteriale è paria a 200metri.

In sede di redazione del Progetto Preliminare della presente Variante Strutturale n. 3 si è provveduto all'inserimento della fascia di rispetto cimiteriale di 200m, così come prescritto dalla normativa vigente. A tale proposito si rimanda all'art. 41 'fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche' lettera C) delle NTA per una più completa trattazione.

1.9 La Regione Piemonte con DCR 122-29783 del 21/07/2011 ha approvato il nuovo PTR, occorre quindi che il Comune di Canelli, nella gestione del PRGC osservi le disposizioni in esso contenute.

All'interno del presente elaborato, al paragrafo 2.1 'Il Piano Territoriale Regionale', sono analizzate le principali previsioni per il Comune di Canelli da parte del suddetto strumento di pianificazione sovraordinato che, il Comune, si impegna ad osservare.

1.10 In riferimento all'adozione del PPR con DGR 53-11975 del 04/08/2009 occorre che il Comune di Canelli inserisca nel testo delle NTA che, a far data dall'adozione del citato PPR, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e smi) interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli art. 13-14-16-18-26-33 in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

A seguito di un'analisi del PPR, emerge come gli artt. 13 e 18 delle NTA del suddetto strumento di pianificazione, rispettivamente riferiti alle aree montane ed a parchi e riserve, non interessino il Comune di Canelli. In relazione all'art. 14, riferito allle fasce del torrente Belbo ed agli impianti di produzione idroelettrica, sono state aggiornate le prescrizioni inerenti le aree agricole (art. 34 NTA): infatti all'interno delle suddette zone risultano ricadere le fasce di vegetazione arbustiva presenti attorno al torrente Belbo. In riferimento agli impianti di produzione idorelettrica non si rileva la presenza di fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico. L'art.16 invece riferito al paesaggio collinare, non impone particolari prescrizioni a tale proposito, rimandando ad eventuali piani locali. Il successivo art. 26 prevede per il Castello Gancia interventi edilizi non eccedenti il restauro ed il risanamento conservativo; a tale proposito l'art. 42/bis 'Aree ed immobili costituenti beni ambientali da salvaguardare 'delle NTA prescrive il rispetto dei vincoli ex D.Lgs 42/04 esistrenti sul castello e relative pertinenze. Infine, in riferimento all'art. 33 il Comune ha in corso una verifica sugli usi civici, visti i decreti commissariali del 27/12/1934 e 06/05/1939.

1.11 Occorre che il Comune tenga conto della DGR n. 11-13058 del 19/01/2010 e successivo differimento del termine di entrata in vigore in cui si è provveduto all'aggiornamento e d adeguamento dell'elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell'O.P.C.M. 3519/2006.

A tale proposito si rimanda agli studi ed agli elaborati idraulici 'I' e geologici 'G' predisposti nel processo di redazione della presente variante strutturale.

1.12 Relativamente alla proposta di recepimento nelle NTA del PRGC vigente delle definizioni del Regolamento Edilizio si deve procedere ad una puntuale verifica sulle ricadute dell'applicazione dei nuovi parametri edilizi e urbanistici del PRGC vigente.

All'interno della presente Relazione Illustrativa, paragrafo 4.7 'L'adeguamento delle NTA al Regolamento Edilizio vigente', si è proceduto ad una puntuale verifica dell'applicazione del parametri urbanistico-edilizi del R.E. al PRGC vigente. Si rimanda pertanto al succitato paragrafo.

1.6 Relativamente all'eventuale necessità di reiterazione dei vincoli espropriativi per aree a servizi non ancora acquisite dal Comune, risulta necessario conoscere la loro puntuale individuazione e le motivazioni circa la loro riproposizione; inoltre dovrà essere garantito apposito capitolo di bilancio finalizzato alle richiste di cui all'art. 39, comma 2 deel DPR n. 327 del 08/06/2001.

All'interno della presente Relazione Illustrativa, paragrafo 4.9 'Reiterazione dei vincoli', si è proceduto ad una puntuale verifica dei servizi da reiterare, individuati puntualmente all'interno delle Tavole di Piano P1.1; P1.2; P2.1.; P2.2; P2.3. Si rimanda pertanto al succitato paragrafo.

2. REGIONE PIEMONTE PROT. N. 781/DB0805 DEL 03/08/2012

2.1 In riferimento ai requisiti energetici dell'edificato, gli strumenti di Piano (NTA e RE) devono prevedere norme atte al rispetto dei suddetti requisiti.

In riferimento alla L.R. 13/2007 il Comune, nei dettami dell'art. 31 del RE vigente, pone attenzione a tutte le norme e disposizioni legislative per il rendimento energetico degli edifici già oggi correttamente rispettate. Il Comune valuterà, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, la possibilità di intervenire sui regolamenti di applicazione degli OOUU ai fini di incentivare la realizzazione di edifici che migliorino l'efficienza energetica prevista dalle leggi vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.

2.2 In riferimento all'ambito DR7 dove sono presenti aree a prato libere, sarà cura del Comune preservare tali aree non compromettendole con future nuove edificazioni sia produttive che residenziali, valutando l'opportunità di riqualificarle da un punto di vista del disegno a verde.

Le porzioni di zona DR7 libere, ed attualmente a prato sono state trasformate dalla presente variante in aree per servizi n. 69 e 71 destinate a verde ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77. A tale proposito si vedano le Tavole di piano P1.1 e P2.3.

2.3 Per quanto riguarda l'ambito DR13, occupato da uno stabilimento per la distribuzione di GPL, sarà opportuno che non siano previsti possibili ampliamenti vista la vicilanaza di aree residenziali e pensando piuttosto ad una futura rilocalizzazione in ambiti maggiormente defilati rispetto all'urbanizzato.

Si rimanda a quanto indicato all'analoga osservazione formulata dalla Provincia.

2.4 Verificare che le trasformazioni previste dalla variante siano coerenti con il Piano d'azione del Contratto di Fiume del Torrente Belbo.

Come illustrato all'interno del paragrafo 2.3.4 Il Contratto di Fiume del Torrente Belbo della presente Relazione Illustrativa, a seguito dell'analisi dei documenti

costituenti il Piano d'azione del Contratto di Fiume del Torrente Belbo, non sussistono contrasti tra le previsioni ivi contenute ed i contenuti della Variante Strutturale n. 3.

2.5 Verificare la coerenza delle previsioni con quanto stabilito dal PTA in materia di fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque reflue.

Il PRGC vigente norma le fasce di rispetto all'art. 41 'fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche'; in particolare alla lettera E) vengono stabilite le fasce di rispetto per gli impianti di depurazione. Si rimanda pertanto al presente articolo delle NTA.

2.6 Valutare l'opportunità di realizzare interventi che ricadono o risultano confinanti con formazioni arboreo-arbustive sulle quali potrebbero verificarsi impatti diretti – vedi area DR3.

La zona DR-p/3 risulta attuata e la presente variante ne conferma l'attuale destinazione ad attività produttive. Pertanto si ritiene che non vi possano essere interferenze con le specie arboreo-arbustive eventualmente presenti nelle vicinanze della suddetta area.

2.7 Stimare eventuali impatti sulla fauna, soprattutto in riferimento alla riduzione e frammentazione ecologica delle aree naturali e seminaturali.

La presente variante strutturale prevede una riduzione del suolo zonizzato (vedi Allegato B alla presente relazione illustrativa); piuttosto attraverso l'inserimento di norme rispondenti alla tutela della Core zone e della Bufer zone UNESCO (art. 42/ter NTA) e l'eliminazione di aree di espansione in territorio collinare (eliminazione della zona C10F) si ritiene che la presente variante non possa in alcun modo aumentare la frammentazione ecologica delle aree naturali e seminaturali. Al contrario attraverso le modifiche succitate si prevede una maggiore tutela del suolo aricolo e delle aree naturali e seminaturali presenti sul territorio comunale.

2.8 Valutare le previsioni che eserciteranno pressioni sui principali corpi idrici superficiali e l'influenza che tale incrementata pressione potrà avere sulla qualità dei corpi idrici stessi, con particolare riferimento al Torrente Belbo.

Le modifiche e gli aggiornamenti introdotti dalla presente variante strutturale non risultano incrementare le attuali 'pressioni' sui corpi idrici superficiali, infatti la non vengono incrementate le superfici urbanizzate e viene ridotta la capacità insediativa teorica prevista dal vigente PRGC, così come illustrato all'interno del paragrafo 4.8 Calcolo sintetico della capacita' insediativa teorica.

2.9 Individuare criteri atti alla localizzazione ed al posizionamento dei punti di conferimento e/o delle strutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuiti urbani, in funzione delle nuove espansioni residenziali e produttive al fine di mantenere e migliorare i livelli di raccolta differenziata raggiunti.

Come già illustrato all'interno del precedente paragrafo 4.8 Calcolo sintetico della capacita' insediativa teorica, la presente variante strutturale perviene globalmente ad una riduzione della capacità insediativa teorica del PRGC vigente; pertanto, ed alla luce dell'individuazione dell'isola ecologica localizzata sul territorio comunale, si ritiene che il Comune sia già dotato delle strutture e del

sistema di raccolta 'porta a porta' necessarie a garantire il mantenimento della raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

2.10 Prevedere negli strumenti di Piano norme che assicurino il rispetto dei requisiti di risparmio energetico.

In riferimento alla L.R. 13/2007 il Comune, nei dettami dell'art. 31 del RE, pone attenzione a tutte le norme e disposizioni legislative per il rendimento energetico degli edifici già oggi correttamente rispettate. Il Comune valuterà, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, la possibilità di intervenire sui regolamenti di applicazione degli OOUU ai fini di incentivare la realizzazione di edifici che migliorino l'efficienza energetica prevista dalle leggi vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.

2.11 Per quanto riguarda la qualità dell'aria secondo il Piano Regionale di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (L.R. 43/2000) il Comune di Canelli si trova in "Zona di Piano"; per tale zona è necessario chiarire nei futuri documenti di pianificazione quali siano le azioni previste per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme deli inquinanti in atmosfera, in particolare rispetto alle misure necessarie a garantire la salvaguardia delle norme sugli imianti termici al fine di ridurre i consumi e migliorare le emissioni.

Il Comune è sempre attento, nell'istruttoria delle pratiche edilizie, che siano rispettate tutte le disposizioni di legge vigenti in merito al contenimento energetico e alla riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera, nei limiti delle proprie competenze.

2.12 In riferimento alle due aree DR del nucleo storico deve essere posta attenzione alla destinazione d'uso che dovrà tenere conto delle preesistenze limitrofe, con riguardo alle tipologie da adottare e alla quantità edilizia, contenendo i volumi e le altezze in quelle già in essere.

Le zone DR-p/1; DR-p/2 e DR-ta/2 risultano confermate nelle loro attuali e reali funzioni. Per una completa trattazione delle aree DR si rimanda al paragrafo 4.2 'Le attività produttive del nucleo urbano' della presente relazione.

2.13 In riferimento alle aree DR dell'oltre Belbo e quelle periferiche dovrà essere valutata la trasformazione in considerazione delle caratteristiche morfologiche urbane del contesto di appartenenza, della prevalenza delel destinazioni d'uso in atto e avendo come finalità principale la riqualificazione.

Per una completa trattazione delle aree DR si rimanda al paragrafo 4.2 'Le attività produttive del nucleo urbano' della presente relazione.

2.14 Relativamente alle eventali trasformazioni in commerciale e terziario siano privilegiate le localizzazioni perlopiù pianeggianti e ben collegate alla viabilità provinciale. Sarà inoltre necessario un approfondimento paesaggistico in funzione delle misure di mitigazione/compensazione.

Le aree di tipo DR per le quali si ammette una eventuale trasformazione verso destinazioni terziario-commerciali sono le zone DR-p di cui all'art. 36, punto 3.3. Le trasformazioni in oggetto risultano limitate al 10% sella superficie esistente, si ritiene pertanto che soltanto nel caso delle zone DR-p/1 e DR-p/6/1 (parte) ricomprese all'interno della 'Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante' debbano essere previsti appositi approfondimenti di cui all'art. 42/ter e Allegato A delle

NTA al fine di una corretta trasformazione. Per una completa trattazione delle aree DR si rimanda al paragrafo 4.2 'Le attività produttive del nucleo urbano' della presente relazione.

2.15 Relativamente alle eventuali trasformazioni in residenziale si sottolinea l'importanza di una parziale ricomposizione urbanistica.

Le sole aree DR per le quali si prevede una trasformazione verso destinazioni residenziali sono le aree DR-t/5 e DR-t/8, attualmente occupate da attività produttive abbandonate. Come riportato nell'Allegato A alla presente relazione illustrativa sono state realizzate simulazioni planivolumetriche atte a ipotizzare un possibile ridisegno delle suddette aree. Gli studi realizzati hanno pertanto generato alcune prescrizioni (prevalentemente in relazione a viabilità, standard e quantità di progetto) per le suddette aree che sono state riportate nelle schede d'intervento (n. 131 e 136) alle quali si rimanda. Per una completa trattazione delle aree DR si rimanda al paragrafo 4.2 'Le attività produttive del nucleo urbano' della presente relazione.

2.16 A riguardo di tutte le aree di nuova edificazione si evidenzia l'importanza di prevedere e indicare nelle NTA una percentuale complessiva di superficie da mantenere permeabile che si potrebbe riferire a circa il 30% della superficie totale di ciascun ambito.

A tale proposito le schede di intervento delle zone BC; C; D; DC e DE di completamento e nuovo impianto sono state implementate attraverso l'inserimento del parametro 'superficie permeabile minima : 30% del lotto'.

3. *PROVINCIA DI ASTI, PROT. N. 77684 DEL 03/08/2012*

3.1 In riferimento alla presenza della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante si richiama il Comune ad una verfica puntuale delle scelte rispetto a tali disposizioni.

All'interno delle NTA, art. 42/ter 'Aree sottoposte alla tutela UNESCO' sono state inserite le prescrizioni finalizzate alla tutela ed al rispetto di quanto previsto dal dossier di candidatura UNESCO, a seguito di quanto emerso nelle indagini svolte e riportate all'interno dell'Elaborato U 'Relazione paesistice' e delle Tavole U1 e U2 facenti parte della presente variante ed a cui si rimanda per una completa trattazione del tema.

3.2 In merito all'adeguamento al PAI perseguito dal Comune attraverso la presente variante, si ricorda che dovranno essere eliminate eventuali interferenze tra classi di pericolosità geomorfologica e destinazioni d'uso.

Le previsioni su indicate risultano compatibili con gli elaborati idrogeologici predisposti a corredo della presente variante, in relazione alle destinazioni d'uso ad esse demandate.

3.3 Dovranno essere riportate in PRGC le prescrizioni immediatamente vincolanti previste ai commi 3.1 delle NTA del PTCP, associate alle componenti che interessano il Comune di Canelli (art. 15 'Aree ad elevata qualità paesistico-ambientale'; art. 24 'Aria'; art. 52 'Acqua'; art. 26 'Suolo; art. 28 'Rumore; art. 29 'Campi elettromagnetici'; art. 30 'Infrastrutture stradali').

Con la presente variante strutturale sono state inserite le prescrizioni immediatamente vincolanti previste dal PTCP, relativamente agli ambiti di variante, ed in particolare:

- *Articolo 15 'Aree ad elevata qualità paesistico-ambientale' PTCP: L'area di cui al comma 2.1, art. 15 NTA del PTCP individuata dalla Tavola 2 "Sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico" risulta già cartografata dal PRGC vigente in quanto coincidente con il vincolo ex D.Lgs. 42/04 (ex 1497/39). Pertanto si rimanda all'art. 42/bis delle NTA del PRGC.*
- *Articolo 24 'Aria' PTCP: all'interno della presente variante si è proceduto attraverso l'aggiornamento delle tavole di Piano P1.1; P1.2; P2.1; P2.2; P2.3 e P2.4 con l'individuazione delle fasce da destinare ad 'ecofiltro' per i tratti di viabilità individuati all'interno della Tavola 5 "Sistema relazionale-infrastrutturale" e integrato l'art. 43 'Caratteristichie geometriche minime delle viabilità in progetto' delle NTA del PRGC.*
- *Articolo 52 'Acqua' PTCP: a tale proposito sono stati predisposti appositi studi ed analisi di livello idraulico e geologico a cui si rimanda.*
- *Articolo 26 'Suolo PTCP: all'interno del territorio comunale non sono presenti attività di coltivazione di cave e torbiere; inoltre, alll'interno delle NTA l'art. 34 'Aree agricole E, EU, EI', comma 2.13 non sono ammesse in nuovo impianto di attività estrattive a cava.*
- *Articolo 28 'Rumore' PTCP: la presente variante introduce all'art. 58 'Inquinamento acustico ambientale' delle NTA le prescrizioni di cui all'art. 28 del PTCP in riferimento alle viabilità di II e III livello presenti sul territorio comunale.*
- *Articolo 29 'Campi elettromagnetici' PTCP: l'art. 41 'Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche', lettera F) Elettrodotti, riporta quanto prescritto dal PTCP in materia di campi elettromagnetici.*
- *Articolo 30 'Infrastrutture stradali' PTCP: attraverso la presente variante sono state individuate sulle tavole di piano P1.1; P1.2; P2.1; P2.2; P2.3 e P2.4 le fasce di variabilità per la realizzazione delle nuove infrastrutture stradali intreressanti il territorio comunale. È inoltre stato integrato l'art. 43 'Caratteristichie geometriche minime delle viabilità in progetto' delle NTA del PRGC con l'obiettivo di garantire il rispetto delle prescrizioni provinciali.*

3.4 In generale, con riferimento alle previsioni urbanistiche oggetto di variante, occorrerà tenere conto, nella stesura del Progetto Preliminare, delle previsioni e prescrizioni delle norme sovraordinate, di quelle settoriali e di quanto previsto all'interno del PTCP.

Nell'aggiornamento proposto dalla presente variante sono state effettuate apposite verifiche tali da garantire la compatibilità delle nuove proposte ed i vincoli di natura idrogeologica, acustica, paesistica ed in generale di coerenza con le previsioni dei piani sovraordinati e/o settoriali. La presente variante poi introduce specifiche norme atte a garantire una maggiore tutela del suolo agricolo, in coerenza con quanto previsto dal Dossier di Candidatura UNESCO, ponendo una rinnovata attenzione anche agli aspetti paesaggistici e naturalistici. In riferimento alle aree urbanizzate si prevede la trasformazione ed il riuso di aree abbandonate, da realizzarsi coerentemente all'intorno e garantendo un corretto inserimento anche dal punto di vista morfologico. Infine, in riferimento alPTCP di Asti si rimanda a quanto sopra puntualmente esposto.

6.3 Parere motivato di compatibilità ambientale dell'Organo Tecnico

A seguito di quanto emerso nella prima conferenza di pianificazione, dei pareri espressi dagli enti competenti in materia ambientale e delle indagini effettuate l'Organo Tecnico prot. n. 15968 del 05/10/2012 ha espresso parere di non assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs. 156/2006 e smi, per la parte concernete la VAS dal D.Lgs. 4/2008. La procedura ambientale si è definitivamente conclusa con la determinazione del responsabile area direzione generale n. 1160 del 09/10/2012.

All'interno del pargrafo 6 "APPENDICE – Osservazioni e Prescrizioni di carattere generale" del Parere dell'Organo Tecnico, si riportano alcune prescrizioni di cui tenere conto in fase di redazione della Variante, in particolare per la redazione delle NTA. Nella successiva tabella sono pertanto stati sintetizzati i contenuti del succitato paragrafo ed i relativi aggiornamenti effettuati negli elaborati di variante in sede di redazione del progetto preliminare. In alcuni casi i contenuti integrativi apportati per rispondere appieno alle prescrizioni dell'Organo Tecnico sono stati ulteriormente valorizzati in sede di redazione del progetto definitivo in conseguenza dell'accoglimento delle relazioni d'esame di Regione e Provincia.

Tutto ciò premesso i contenuti dei pareri rilasciati da ARPA e ASL vengono omessi in quanto conglobati nel suddetto parere di compatibilità ambientale.

Prescrizioni del parere motivato dell'Organo Tecnico (prot. n. 15968 del 05/10/2012)		***Modifiche introdotte in accoglimento alle prescrizione del parere dell'Organo Tecnico***	***Elaborati modificati***				
			Elaborato P1 Relazione Illustrativa	***Elaborato P2 Norme di Attuazione***	***Elaborato P3 Schede d'intervento***	***Tavole di Progetto***	***Altri elaborati***
1.	Occorre prevedere nella normativa per la progettazione dei nuovi lotti residenziali e produttivi prescrizioni tali da imporre di operare in un mix di interventi che vanno dalla coibentazione ai pannelli solari termici e fotovoltaici, alla piantumazione con essenze locali, al recupero delle acque piovane per l'irrigazione, sino ad una previsione di contenimento dell'inquinamento luminoso, come contenuto all'interno del contributo della Regione Piemonte prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012.	Facendo riferimento a quanto richesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 si richiama di seguito quanto espresso al precedente pt. 2.2 (paragrafo 6.2), in cui si riporta: "In riferimento alla L.R. 13/2007 il Comune, nei dettami dell'art. 31 del RE vigente, pone attenzione a tutte le norme e disposizioni legislative per il rendimento energetico degli edifici già oggi correttamente rispettate. Il Comune valuterà, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, la possibilità di intervenire sui regolamenti di applicazione degli OOUU ai fini di incentivare la realizzazione di edifici che migliorino l'efficienza energetica prevista dalle leggi vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo". Si precisa inoltre che relativamente alle aree di tipo produttivo di nuovo impianto è stato aggiornato l'art. 36 attraverso l'inserimento di prescrizioni atte a garantire la massima compatibilità ambientale possibile dei nuovi manufatti (recupero acque meteoriche, inserimento ambientale, gestione dei rifiuti).	Paragrafo 6.3	La norma fa espresso rimado all'applicazione del R.E., art 56 Rif. art. 36			
2.	Dovranno essere previste in normativa indicazioni circa il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata al 70% della superficie del lotto, con sistemi drenanti e alto grado di inerbimento. Dovrà essere verificato che il sottofondo ed il sottosuolo abbiano una permeabilità sufficiente.	Le schede d'intervento (Elaborato P3) prevedono nella gran parte delle zone urbanistiche di PRGC una superficie coperta massima in un valore che si attesta tra il 20% ed il 40%. È il caso delle zone B, BC,C. Per le sole zone DC e DE1, è ammessa la copertura del lotto al 66%. Risutano in ogni caso al di sotto del 70%. Fanno eccezione le zone A, AF e BS che, essendo caratterizzate da un tessuto urbanizzato consolidato, hanno quale valore di riferimento, l'esistente. Si richiama inoltre quanto richiesto dalla dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 al precedente pt. 2.6 (paragrafo 6.2), in cui si riporta: "A riguardo di tutte le aree di nuova edificazione si evidenzia l'importanza di prevedere e indicare nelle NTA una percentuale complessiva di superficie da mantenere permeabile che si potrebbe riferire a circa il 30% della superficie totale di ciascun ambito. *A tale proposito le schede di intervento delle zone BC; C; D; DC e DE di completamento e nuovo impianto sono state implementate attraverso l'inserimento del parametro 'superficie permeabile minima : 30% del lotto'."*	Paragrafo 6.3	Rif. artt. 31, 32, 36 – zone BC, C, D, DC, DE	Schede zone: B, n. 41-50; C, n. 98-109; D, n. 113-114; DC, n. 115-119; DE n. 120-126		
3.	Area DR7: valgono le prescrizioni di cui al contributo della Regione Piemonte prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012.	Facendo riferimento a quanto richesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 si richiama di seguito quanto espresso al precedente pt. 2.2 (paragrafo 6.2), in cui si riporta: "Le porzioni di zona DR7 libere, ed attualmente a prato sono state trasformate dalla presente variante in aree per servizi n. 69 e 71 destinate a verde ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77. A tale proposito si vedano le Tavole di piano P1.1 e P2.3"	Paragrafo 6.3			Tavola P1.1, scala 1:5.000 Tavola P2.3, scala 1:2.000	
4.	Area DR13: valgono le prescrizioni di cui al contributo della Regione Piemonte prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012.	Facendo riferimento a quanto richesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 e con prot. n. 0026985/DB0800 del 07/08/2012 si richiama di seguito quanto espresso ai precedenti pt. 1.6 e 2.2 (paragrafo 6.2), in cui si riporta: "L'A.C. con la presente variante intende favorire la messa in sicurezza	Paragrafo 6.3		Scheda d'intervento n. 143		

		dell'impianto di distribuzione di GPL localizzato sulla zona DR-p/13, attraverso una sua rilocalizzazione in contesto più defilato rispetto all'urbanizzato. Pertanto, all'interno della scheda di zona n. 143, si prescrive il mantenimento dell'attività esistente di stoccaggio di gas di petrolio liquefatto per le quantità esistenti e comunque inferiori a quelle indicate nell'Allegato n. 1 del D.Lgs 334 del 17/08/1999 e s.m.i.. Non è inoltre consentito alcun intervento di impianto di stoccaggio o di lavorazione che comporti il loro avvicinamento ad altre zone urbanistiche. Si prescrive inoltre che gli interventi ammessi per le attività di stoccaggio gas sono esclusivamente limitate agli interventi di tipo a), b), e c1) dell'art. 17 delle NTA escludendo pertanto ogni incremento di SUL. L'utilizzo delle capacità edificatorie previste dall'area è subordinato al trasferimento dell'attività di stoccaggio esistente ed all'insediamento di differenti attività produttive/artigianali. Infine, con l'obiettivo di una realizzazione di aree a filtro tra la suddetta area DR-p/13 e le aree urbanizzate è stata inserita una zona a destinazione VP verde privato. Si segnala inoltre lo stralcio dell'area di espansione C11, nel PRGC vigente collocata in prossimità dell'area industriale."					
5.	Area DR3: valgono le prescrizioni di cui al contributo della Regione Piemonte prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012.	Facendo riferimento a quanto richesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 si richiama di seguito quanto espresso al precedente paragrafo 6.2, pt. 2.6, in cui si riporta: "La zona DR-p/3 risulta attuata e la presente variante ne conferma l'attuale destinazione ad attività produttive. Pertanto si ritiene che non vi possano essere interferenze con le specie arboreo-arbustive eventualmente presenti nelle vicinanze della suddetta area".	Paragrafo 6.3				
6.	Come riportato all'interno del contributo dell'ARPA Piemonte si dovranno prevedere in normativa prescrizioni tali da non consentire nuovi insediamenti residenziali a ridosso di aree produttive ancora in atto.	Ritenendo che tale osservazione possa essere riferita alle aree di tipo DR, in quanto sono le sole aree produttive localizzate all'interno del centro urbano, si precisa quanto segue. Le aree DR sono inserite all'interno di un tessuto stratificato e consolidato, prevalentemente di tipo residenziale, pertanto, emerge come le zone a carattere residenziale localizzate nelle immediate vicinanze delle zone DR risultano già edificate. La variante strutturale 3 conferma in parte quanto previsto dal piano vigente, che ammette la trasformazione ed il recupero delle aree DR verso destinazioni residenziali e terziario-commerciali. Si pensi ad esempio a quanto avvenuto per le aree DR-ta/2, DR-ta/3 e DR-ta/16. A seguito di approfondite analisi riportate nei documenti della presente variante, il Comune ha inteso confermare tale possibilità di recupero per le sole aree DR-t/5 e DR-t/8. Entrambe le aree risultano abbandonate, nel caso della DR-t/5 la trasformazione coinvolge l'intera area, mentre nel caso della DR-t/8 la trasformazione coinvolge soltanto una parte della zona DR, in quanto all'interno della zona DR-p/8 è presente un'attività enomeccanica. Rispondendo ai principi del contenimento del consumo di suolo e di riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché alla riqualificazione di aree in stato di abbandono, la variante, come riportato nell'Allegato A alla presente relazione illustrativa, realizza simulazioni planivolumetriche atte a ipotizzare un possibile ridisegno delle suddette aree. Gli studi realizzati hanno pertanto generato alcune prescrizioni (prevalentemente in relazione a viabilità, standard e quantità di progetto) per le suddette aree che sono state riportate nelle schede d'intervento (n. 131 e 136) alle quali si rimanda. Si evidenzia, inoltre, in tale sede che, come illustrato nel succitato Allegato A, relativamente alla zona DR-t/8, con l'obiettivo di creare un filtro tra l'attività esistente nella zona DR-p/8 e l'eventuale sviluppo della zona DR-t/8, è stata prevista la realizzazione di una viabilità, nonché di aree a servizio. Per entrambe le aree DR-t è inoltre previsto all'art. 36 delle NTA (lettera a6) che preliminarmente al riuso delle aree, queste dovranno essere oggetto di caratterizzazione ambientale e relativa bonifica ambientale.	Paragrafo 6.3	Art. 36, comma 3	Schede n. 131-136	Tavola P1.1 Tavola P2.3	Elaborato U Tavola U1 Tavola U2

		Per una completa trattazione delle aree DR si rimanda al paragrafo 4.2 'Le attività produttive del nucleo urbano' della presente relazione.					
7.	Si suggerisce di tenere conto degli "Elementi per l'inserimento ambientale" contenuti all'interno del Piano Territoriale Provinciale di Asti.	Sulla base di quanto segnalato dalla Provincia con prot. n. 77684 del 03/08/2012 (vedi pt. 3.3 del paragrafo 6.2), sono stati integrati i contenuti della presente variante strutturale con quanto previsto dal PTCP.	Paragrafo 6.3	Art. 43 Art. 41 Art. 58		Tavole P1.1 e P1.2, scala 1:5.000 Tavole P2.1, P2.2, P2.3 e P2.4 scala 1:2.000	
8.	Occorre adempiere a quanto contenuto nel contributo della Regione Piemonte prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012, così come descritto ai precedenti punti 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 e 2.10.	Facendo riferimento a quanto richesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 si riporta di seguito quanto espresso al precedente paragrafo 6.2 ai pt. 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 e 2.10, in cui si riporta: 2.4 Verificare che le trasformazioni previste dalla variante siano coerenti con il Piano d'azione del Contratto di Fiume del Torrente Belbo. *Come illustrato all'interno del paragrafo 2.3.4 Il Contratto di Fiume del Torrente Belbo della presente Relazione Illustrativa, a seguito dell'analisi dei documenti costituenti il Piano d'azione del Contratto di Fiume del Torrente Belbo, non sussistono contrasti tra le previsioni ivi contenute ed i contenuti della Variante Strutturale n. 3.* 2.5 Verificare la coerenza delle previsioni con quanto stabilito dal PTA in materia di fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque reflue. *Il PRGC vigente norma le fasce di rispetto all'art. 41 'fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche'; in particolare alla lettera E) vengono stabilite le fasce di rispetto per gli impianti di depurazione. Si rimanda pertanto al presente articolo delle NTA.* 2.6 Valutare l'opportunità di realizzare interventi che ricadono o risultano confinanti con formazioni arboreo-arbustive sulle quali potrebbero verificarsi impatti diretti – vedi area DR3. *La zona DR-p/3 risulta attuata e la presente variante ne conferma l'attuale destinazione ad attività produttive. Pertanto si ritiene che non vi possano essere interferenze con le specie arboreo-arbustive eventualmente presenti nelle vicinanze della suddetta area.* 2.7 Stimare eventuali impatti sulla fauna, soprattutto in riferimento alla riduzione e frammentazione ecologica delle aree naturali e seminaturali. *La presente variante strutturale prevede una riduzione del suolo zonizzato (vedi Allegato B alla presente relazione illustrativa); piuttosto attraverso l'inserimento di norme rispondenti alla tutela della Core zone e della Buffer zone UNESCO (art. 42/ter NTA) e l'eliminazione di aree di espansione in territorio collinare (eliminazione della zona C10F) si ritiene che la presente variante non possa in alcun modo aumentare la frammentazione ecologica delle aree naturali e seminaturali. Al contrario attraverso le modifiche succitate si prevede una maggiore tutela del suolo aricolo e delle aree naturali e seminaturali presenti sul territorio comunale.*	Paragrafo 2.3.4 Paragrafo 4.8 Paragrafo 6.3 Allegato B	Art. 41 Art. 42/ter	Schede zone A1, A2, A3 AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8, AF14, AF15 BR12 DR1/p, DR2/ta, DRp/6/1 EI2, EU		

		2.8 Valutare le previsioni che eserciteranno pressioni sui principali corpi idrici superficiali e l'influenza che tale incrementata pressione potrà avere sulla qualità dei corpi idrici stessi, con particolare riferimento al Torrente Belbo. *Le modifiche e gli aggiornamenti introdotti dalla presente variante strutturale non risultano incrementare le attuali 'pressioni' sui corpi idrici superficiali, infatti la non vengono incrementate le superfici urbanizzate e viene ridotta la capacità insediativa teorica prevista dal vigente PRGC, così come illustrato all'interno del paragrafo 4.8 Calcolo sintetico della capacita' insediativa teorica.* 2.9 Individuare criteri atti alla localizzazione ed al posizionamento dei punti di conferimento e/o delle strutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuiti urbani, in funzione delle nuove espansioni residenziali e produttive al fine di mantenere e migliorare i livelli di raccolta differenziata raggiunti. *Come già illustrato all'interno del precedente paragrafo 4.8 Calcolo sintetico della capacita' insediativa teorica, la presente variante strutturale perviene globalmente ad una riduzione della capacità insediativa teorica del PRGC vigente; pertanto, ed alla luce dell'individuazione dell'isola ecologica localizzata sul territorio comunale, si ritiene che il Comune sia già dotato delle strutture e del sistema di raccolta 'porta a porta' necessarie a garantire il mantenimento della raccolta differenziata dei rifiuti urbani.* 2.10 Prevedere negli strumenti di Piano norme che assicurino il rispetto dei requisiti di risparmio energetico. *In riferimento alla L.R. 13/2007 il Comune, nei dettami dell'art. 31 del RE, pone attenzione a tutte le norme e disposizioni legislative per il rendimento energetico degli edifici già oggi correttamente rispettate. Il Comune valuterà, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, la possibilità di intervenire sui regolamenti di applicazione degli OOUU ai fini di incentivare la realizzazione di edifici che migliorino l'efficienza energetica prevista dalle leggi vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.*					
9.	Tra gli orientamenti normativi volti a garantire lo sviluppo di un'edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici, morfologici e fuzionali, si ritiene opportuno richiedere di predisporre studi di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati mirati.	Con l'obiettivo di garantire un coerente sviluppo dell'edificato con i caratteri fisici, morfologici e funzionali si è ritenuto opportuno inserire all'interno delle Norme di attuazione specifiche prescrizioni finalizzate allo sviluppo nonché al recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri paesaggistico-ambientale della zona. Sono inoltre state svolte analisi paesistiche legate alla candidatura UNESCO nell'ambito del progetto relativo ail paesaggi vitivinicoli, in cui Canelli risulta compresa. Gli elaborati di variante sono inoltre stati integrati anche a seguito della più recente DGR n. 34-6436 del 30/09/2013 relativamente alle Buffer zone.	Paragrafo 6.3	Art. 36, comma 3 Art. 36, comma 4 Art. 38/bis Art. 42 Art. 42/ter Allegato A, lett. D	Schede zone A1, A2, A3 AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8, AF14, AF15 BR12 DR1/p, DR2/ta, DRp/6/1 EI2, EU		Elaborato U Tavola U1 Tavola U2
10.	Dovrà essere ben argomentata l'affermata congruità degli interventi rispetto alla zonizzazione acustica.	A tale proposito si prescisa che tra gli elaborati della presente variante è stato predisposto dal professionista incaricato l'Elaborato C "Verifica di compatibilità acustica" all'interno del quale si affrontano puntualmente gli aspetti acustici della presente variante.	Paragrafo 6.3				Elaborato C

11.	Come riportato all'interno del contributo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie occorrerà organizzare un incontro al fine di concordare all'interno dello strumento urbanistico l'aggiornamento delle norme di tutela archeologica.	A tale proposito si segnala che il Comune di Canelli con prot. n. 11523 del 12/07/2012 ha convocato la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte a partecipare alla seconda seduta della prima conferenza di pianificazione per l'esame del Documento Programmatico della Variante Strutturale n. 3. A seguito della suddetta convocazione la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con prot. n. 8397 del 13/08/2012 ha comunicato che la stessa è impossibilitata a partecipare per 'gravi carichi di lavoro e resta in attesa di un incontro richiesto con prot. n. 7877 del 25/07/2012, al fine di aggiornare le norme di tutela archeologica. Pertanto il Comune con prot. n. 14179 del 05/09/2013 fa seguito alle richieste telefoniche intercorse e rimane in attesa di comunicazioni in merito ai prossimi incontri, restando a disposizione per ogni necessità o chiarimento. Pertanto il Comune, confermando la disponibilità ad eventuali incontri richiesti dalla Soprintendenza, rimane in attesa di un riscontro da parte della stessa.	Paragrafo 6.3				
12.	Relativamente al tema dei rifiuti appare opportuno tenere conto di quanto riportato nel contributo della Regione Piemonte prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012.	Facendo riferimento a quanto richesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 al pt. 2.9 del precedente paragrafo 6.2, si rimanda integralmente al precedente pt. 8.	Paragrafo 6.3	Art. 56			
13.	Relativamente al tema delle risorse idriche appare opportuno tenere conto di quanto riportato nel contributo della Regione Piemonte prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012.	Facendo riferimento a quanto richesto dalla Regione Piemonte con prot. n. 781/DB0805 del 03/08/2012 ai pt. 2.4, 2.5 e 2.8 del precedente paragarfo 6.2, si rimanda integralmente al precedente pt. 8.	Paragrafo 6.3				
14.	Si ritiene opportuno prevedere un piano di monitoraggio così come riportato nei contributo degli organi competenti in materia ambientale.	A seguito di quanto previsto si è proceduto all'integrazione degli elaborati della presente variante. In particolare all'interno del presente elaborato è stato predisposto l'Allegato I contenenteil piano di monitoraggio richiesto a cui il Comune dovrà ottemperare.	Paragrafo 6.3 Allegato I				

7. OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

A seguito della pubblicazione del Documento Programmatico approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 29 del 05/06/2012, così come richiesto dall'art. 2 della L.R. 1/07, non sono pervenute presso il Comune osservazioni alle quali dare formale controdeduzione in questa sede, nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti[29].

[29] Indicazione fornita dagli uffici comunali

8. GLI ADEMPIMENTI ALLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALLE LEGGI DI SETTORE

8.1 Adempimenti circa la L.R. 52/2000

Il Comune di Canelli è dotato di un Piano di Zonizzazione Acustica vigente adottato in via definitiva con DCC n. 54 del 28/09/2004 ed esecutiva dal 11/10/2004.

L'art. 5 "Funzioni dei comuni" della L.R. 20 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" al comma 4 stabilisce che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica. L'approvazione di una proposta urbanistica che prevede aree di nuovo insediamento non contemplate nello strumento vigente, comporta successivamente la revisione e l'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica.

La modifica o revisione della classificazione acustica deve essere adottata con la procedura di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 dell'art. 7 della L.R. 52/2000, secondo quanto indicato al comma 6 dello stesso articolo.

Le disposizioni della presente legge sono finalizzate alla prevenzione, alla tutela, alla pianificazione e al risanamento dell'ambiente esterno e abitativo, nonché alla salvaguardia della salute pubblica da alterazioni conseguenti all'inquinamento acustico derivante da attività antropiche, in attuazione dell'articolo 4 della legge 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e dei relativi decreti attuativi.

Per questo motivo si redige una verifica di compatibilità acustica tra il Piano di Zonizzazione vigente e le proposte contenute nella presente Variante di Revisione, contenuta nell'Elaborato C "Verifica di compatibilità Acustica".

8.2 L'assetto idrogeologico

La Variante di Revisione ai sensi dell'art 18 ("indirizzi alla pianificazione urbanistica") del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) è tenuta ad effettuare una verifica della compatibilità idraulica ed idrogeologica delle previsioni urbanistiche. In particolare questa verifica viene sviluppata negli elaborati G "Elaborati Geologici"

La relazione geologica si occupa dell'analisi di tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, ideologico, ecc e di quant'altro consenta una valutazione oggettiva della propensione al dissesto dell'intero territorio comunale e della zonazione dell'intero territorio comunale per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologia intrinseca, indipendentemente dai fattori antropici (circ. P.G.R. n. 7/LAP del 08/05/1996).

La relazione idraulica invece ha per oggetto la valutazione delle possibili aree soggette ad inondazione, in concomitanza di eventi particolarmente gravosi atti a generare ondate di piena nella rete idrica superficiale che caratterizza il territorio comunale.

Per informazioni più precise in merito alle tematiche sopra citate si rimanda direttamente agli elaborati menzionati.

9. ESITI CONCLUSIVI DELLA SECONDA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE – ATTIVITA' DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLE RICHIESTE DEGLI ENTI COMPETENTI

Il Consiglio Comunale con D.C.C. n. 65 del 09/10/2013 ha adottato il Progetto Preliminare Modificato della presente variante che ha tenuto conto delle osservazioni pervenute in sede di pubblicazione da parte dei privati. Successivamente è stata pertanto convocata la seconda conferenza di pianificazione avuta luogo nelle sedute svoltesi in data 13/11/2013, 02/12/2013 ed in data 29/01/2014. In tale sede gli enti competenti (Regione Piemonte e Provincia di Asti) hanno illustrato i propri pareri scritti di osservazione al Progetto Preliminare Modificato della Variante Strutturale 3. Tali osservazioni sono state ampiamente discusse nelle sedute di conferenza e l'esito finale di tale attività di copianificazione che ha portato al parziale superamento o all'affinamento di alcune osservazioni, risulta sintetizzato dal Verbale conclusivo sottoscritto dagli enti competenti in data 29/01/2014.

Nel successivi paragrafi 9.1 e 9.2 si da puntuale riscontro delle attività di integrazione delle prescrizioni dei contenuti della Variante Strutturale n. 3, al fine di allineare i contenuti della suddetta variante agli esiti della conferenza.

9.1 Regione Piemonte prot. n. 2423/DB0800 del 28/01/2014 e prot. n. 4292/DB1421AT del 24/01/2014

9.1.1 Le tavole urbanistiche dovranno essere uniformate alla Carta di Sintesi geologica, oltre che contenere le modifiche indicate nel parere n. 2203/0825 del 24/01/2014.

Nell'ambito della conferenza si sono precisate le motivazioni dei marginali disallineamneti tra l'Elaborato G6 predisoposto dal geologo e la carta di sintesi riportata sulle tavole di progetto. Nel rammentare la prevalenza dell'Elaborato G6 su qualsiasi altra indicazione contenuta nella Variante, come disposto all'art. 28 dell'Elaborato P2, si è proceduto, in quest'ultima fase, con la presenza e l'ausilio del geologo incaricato, a modificare gli elaborati Urbanistici sulla base di quelli Geologici.

9.1.2 È necessario escludere dalla nuova edificazione e/o dagli spazi pubblici le superfici non ancora attuate che ricadono in classe di rischio geologico: IIIa1, IIIa2, IIIa3, IIIa4a, IIIa4b.

A seguito di quanto segnalato si è proceduto, relativamente alle sole aree oggetto di variante, a trasformare le aree di nuova edificazione e/o gli spazi pubblici in aree a Verde Privato Inedificabile e/o in aree agricole speciali. In particolare si specifica che all'interno delle aree a verde privato inedificabile sono ammessi esclusivamente interventi atti a garantire la sistemazione inedificata a verde con funzione di filtro e integrazione paesistica delle suddette aree. Le aree a verde privato inedificabile (VPI) concorrono alla determinazione della SUL qualora comprese all'interno di SUE.

9.1.3 Per le aree DR è opportuno escludere il ricorso all'istituto della monetizzazione.

Come emerso a seguito della discussione effettuata in sede di II conferenza di pianficazione, si è dimostrata in alcuni casi la necessità di ammettere comunque la monetizzazione, per motivi strettamente legati alle finalità di progetto e spesso all'impossibilità di reperire in loco aree suffucienti per il soddisfacimento complessivo degli standard. Sulla base dell'accoglimento delle tesi apportate dal Comune alla necessità di ammettere la monetizzazione si è convenuto che tale strumento debba essere finalizzato specificamente al reperimento e realizzazione di parcheggi pubblici. Di conseguenza si è provveduto ad integrare la normativa vigente all'art. 36, punto 3.3 delle NTA (cfr. Allegato C del presente elaborato).

9.1.4 Relativamente alle fasce di rispetto cimiteriale si segnala che alcune localizzazioni per nuove edificazioni sono comprese nella fascia normata all'art. 338, art. 28 L. 166/02 e art. 27 L.R. 56/77. Le riduzioni di tali fasce sono autorizzate dall'autorità competente, assentibili per dare esecuzione ad un'opera pubblica, o ad interventi di rilevante interesse pubblico. Siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo sanitario.

A tale proposito si precisa che la presente variante riporta all'interno delle NTA (art. 41, lettera C)) e sulle tavole di progetto (P2.1; P2.2; P2.2; P2.3; P2.4) la fascia di rispetto cimiteriale approvata con D.C.C. del 12/06/2002. Le norme di variante ritengono di precisare quali sono per il Comune le opere di rilevante interesse pubblico, allineandosi alle nuove disposizioni di legge. A livello cautelativo e sulla base dell'osservazione regionale si è prevista un'integrazione normativa affinchè risulti chiarito che le opere considerate di rilevante interesse pubblico dal Comune sono comunque subordinate al preliminare parere favorevole dell'ASL competente in grado di confermare l'ipotesi porposta dal Comune ed il conseguente rispetto delle disposizioni legislative nazionali di settore. A tale riguardo si rimanda alle integrazioni normative apportate al succitato art. 41 delle NTA (cfr. Allegato C del presente elaborato).

9.1.5 Le tavole urbanistiche andrebbero aggiornate all'esistente, inserendo i fabbricati, le viabilità etc. e le aree a servizi a servizio del produttivo e del commerciale (in particolare zone D, DC, DR, DE), indicando le quantità e i riferimenti localizzativi. Inoltre le aree a servizi esterne all'urbano, non comprese al 2.000 devono comunque riportare un codice alfanumerico.

Nell'ambito della presente segnalazione si è provveduto all'aggiornamento degli stati di fatto considerati significativi al fine della gestione delle previsioni urbanistiche di piano, come ad esempio il tratto di via San Giovanni Bosco compreso tra le aree BC5-BC6. Si rammenta che il PRGC è stato predisposto sulla base cartografica messa a disposizione del Comune e che l'aggiornamento cartografico, pur utile alla riconoscibilità del territorio, deve essere demandato all'utilizzo di una base più aggiornata oggi non disponibile.
In riferimento a quanto segnalato sulle aree a servizi "esterne all'abitato", ovvero quelle cartografate solo in scala 1:5.000, si è provveduto ad inserire il numero di riconoscimento univoco attributo alle suddette aree sulle tavole P1.1 e P1.2, in scala 1:5.000.

9.1.6 In alcuni tratti del torrente Belbo è necessario verificare i posizionamenti delle fasce fluviali rispetto al corso d'acqua.

Le fasce del torrente Belbo riportate sulle Tavole di progetto disegnate su base catastale (P1.1; P1.2; P2.1; P2.2; P2.3; P2.4; P3.1; P3.2a; P3.2b; P4.1: P4.1; All.

D1.1; All. D1.2) sono correttamente trasposte dalla Tavola G6, disegnata su base CTR, 1:10.000, così come ulteriormente verificato in questa fase con il geologo e l'idraulico incaricati. Pertanto al fine di dare riscontro del riferimento univoco individuate sulle tavole geologiche, idrauliche ed urbanistiche si è riportato il corso del torrente Belbo sulle Tavole di progetto, così come rilevato sulla CTR presa a riferimento per le analisi idrauliche e geologiche.
Ai fini di una uniforme getione del piano si è introdotto il pt. 15 all'art. 28 delle NTA, che attribuisce valore prescrittivo e vincolate agli elaborati geologici e richiede, per ogni intervento, una verifica puntuale degli stessi, relazionandoli alle indicazioni degli elaborati geologici.

9.1.7 Con riferimento ai disposti normativi devono essere delimitate ai sensi del comma 1, art. 29 LR 56/77 le fasce di rispetto del Torrente Belbo; per i rii e canali le fasce di rispetto di cui al 1° comma, art. 29 LR 56/77 sono sostituite dalla perimetrazione dalla normativa delle aree di pericolosità e rischio geologico.

Gli elaborati geologici ed idrauilici a corredo della presente variante risultano aver individuato attraverso studi geomorfologici ed idrauilici le aree potenzialmente inondabili, pertanto nel rimandare a tali elaborati si precisa che, come previsto dal comma 5, art. 29 L.R. 56/77 la variante risulta già adeguata a quanto ivi prescritto. Peraltro le limitazioni previste dall'art. 29 e richiamate nell'osservazione regionale appaiono già espressamente descritte dall'art. 42 delle NTA.

9.1.8 Relativamente alle problematiche acustiche indotte da accostamenti critici, queste andranno opportunamente indicate sugli elaborati di PRGC.

In relazione alle problematiche di tipo acustico si rimanda integralmente all'Elaborato C 'Verifica di compatibilità acustica' ed alla lettera allegata predisposta dall'esperto acustico consulente per l'attività di variante, in cui si da puntuale riscontro alle osservazioni sollevate. Si precisa inoltre che il Comune, come già affermato in sede della II conferenza di copianificazione, indente provvedere quanto prima all'aggiornamento dell'intero Piano di Classificazione Acustica.

9.1.9 Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali non hanno acquisito la presa d'atto da parte del competetente settore regionale e pertanto tali delimitazioni non sono da considerare vigenti.

A seguito di quanto ivi segnalato il Comune ha provveduto ad inviare al settore competente i documenti inerenti gli addensamenti e le localizzazioni commerciali al fine dell'ottenimento della presa d'atto, ricevuta dal Comune in data 14/03/2014, prot. n. 4833.

9.1.10 I parametri delle aree di piano devono essere riferiti alle schede d'intervento Elaborato P3 e non alle schede di area.

A seguito della segnalazione, si è provveduto ad eliminare negli elaborati della variante i riferimenti alle 'Schede d'area' con il corretto riferimento alle 'Schede d'intervento'.

9.1.11 Art. 1 NTA: il testo deve essere verificato al fine di indicare chiaramente gli elaborati del PRGC ad avvenuta approvazione della Variante Strutturale 3 e gli

elaborati da modificare o intergrare o di nuova previsione da approvare con il progetto definitivo.

Il suddetto articolo è stato debitamente aggiornato in relazione agli elaborati di PRGC a seguito della Variante Strutturale 3.

9.1.12 *Art. 2 NTA: viene impropriamente citata una Variante Parziale 2 anziché la presente.*

Preso atto dell'errore materiale si è provveduto alla sua correzione con 'Variante Strutturale n. 3'.

9.1.13 *Art. 16 NTA: al comma 7 la citazione deve essere il comma 12 e non il comma 8.*

Preso atto dell'errore materiale si è provveduto alla sua correzione.

9.1.14 *Art. 28 NTA: nelle aree IIIb3 in assenza di opere di riassetto, l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 20% compreso nella ristrutturazione edilizia non deve essere consentito.*

Facendo totale riferimento alle modifiche introdotte dal geologo incaricato, si prende atto dello stralcio della suddetta previsione; pertanto si è proceduto ad adeguare i contenuti dell'art. 28 delle NTA a quanto previsto dal geologo incaricato. (crt. Art. 28, Allegato C del presente elaborato)

9.1.15 *Art. 32 NTA: le disposizioni relative al SUE dell'area C9 e gli afferenti spazi pubblici devono essere riconsiderate in riferimento alle classi di rischio geologico che gravano su queste localizzazioni.*

Sulla base della simulazione di una possibile ipotesi di trasformazione del SUE C9 predisposta appositamente per la II conferenza di copianificazione e allegata al verbale della conferenza (cfr. Allegato G), si è potuta verificare la possibilità di confermare il perimetro dell'area C9, la sua capacità edificatoria complessiva, e qundi la sua attuabilità pur tenendo conto delle aree indicate a rischio geologico dalla carta di sintesi. Fermo restando che le capacità edificatorie possono collocarsi in ampie zone prive di rischio, le aree caratterizzate da previsioni ostative di tipo geologico sono state tutte indicate come Verde Privato Inedificabile, applicando, anche in questo caso, la metodologia già descritta al precedente punto 9.1.2.

9.1.16 *Art. 37 NTA: le localizzazioni e le relative disposizioni devono acquisire la presa d'atto da parte del competente settore regionale.*

Si rimanda integralmente al precedente punto 9.1.9.

9.1.17 *Art. 41 NTA: il punto 2, lettera C) deve essere riconsiderato in ragione dei divieti posti all'edificazione della legislazione di settore.*

Si rimanda integralmente al precedente punto 9.1.4.

9.1.18 *Al fine di attuare le misure di messa in sicurezza delle aree gravate da rischio idrogeologico preventive agli interventi urbanistici ammessi, dovrà essere adottato l'apposito cronoprogramma.*

Il Comune condivide la segnalazione ed in particolare ha provveduto a dotarsi del necessario Cronoprogramma che intende approvare nello stesso Consigio Comunale con cui verrà approvata la presente variante strutturale n. 3 affinchè l'opertività del PRGC sia quella prevista.

9.1.19 *Deve essere predisposta la Scheda quantitativa dei dati urbani.*

In risposta alla presente segnalazione è stata predisposto l'Elaborato P4 – Scheda quantitativa dei dati urbani.

9.1.20 *In data 20/11/2013 è pervenuta una osservazione da un privato cittadino; conseguentemente si invita l'A.C. di Canelli ad assumere le eventuali determinazioni.*

L'osservazione in oggetto, concerne l'area a servizi SP/b n. 136, è stata discussa in sede di II Conferenza di pianificazione, convenendo di trasformare l'area oggetto di osservazione in area a Verde Privato.

9.1.21 *Si ricorda che alle NTA deve essere inserito un comma relativo alle disposizioni del PTP immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale, e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, come definite al comma 3 degli articoli 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle NTA del PTP.*

Relativamente agli articoli 15, 24, 25, 26, 28, 29 e 30 si rimanda a quanto già effettuato in sede di I conferenza. In riferimento invece agli artt. 12, 21 e 36 si precisa quanto segue:

- art. 12: Tutela delle risorse idriche sotterranee – si rileva che le prescrizioni immediatamente vincolanti non riguardano il Comune di Canelli;
- art. 21: Aree protette, siti di particolare interesse, aree di salvaguaria e zone di interesse naturalistico e paesistico – si rileva che le prescrizioni immediatamente vincolanti non riguardano il Comune di Canelli;
- art. 36: Attività commerciali – la sola prescrizione a carattere vincolante è l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei criteri per il rilascio delle autorizzazione di cui al D.L. 114/99 e alla L.R. 28/99, a cui Canelli risulta adeguata (rif. pt. 9.1.9).

9.1.22 *Considerata l'appartenenza di Canelli alla candidatura UNESCO in questa variante devono essere recepite le disposizioni di cui alla DGR n. 34-6436 del 30/09/2013 ed i suoi allegati 1 e 2.*

Alla luce di quanto previsto dalla succitata DGR n. 34-6436, si è provveduto ad integrare l'Elaborato P2, all'art. 34/bis.

9.1.23 *E' opportuno inserire un apposito comma relativo all'entrata in vigore della DGR n. 11-13058 del 19/01/2010 e successivo differimento del termine di entrata in vigore in cui si è provveduto all'aggiornamento de adeguamento dell'elenco delle zone sismiche.*

A tale proposito si rimanda integralmente ai chiarimenti espressi dal geologo incaricato in seguito alla conferenza e contenuti negli elaborati geologici. (crf. Elaborato G/11)

9.1.24 E' stato verificato che la cartografia catastale non è aggiornata, mancando un numero significativo di edifici. Pertanto occorrerà inserire negli artt. 27-28 delle NTA e nel fascicolo "Estratto Norme" la dicitura che recita: "nel caso di edifici gravati da più classi di pericolosità, varranno le norme relative alla classe maggiormente penalizzante; tuttavia in presenza di una specifica relazione che dimostri che la porzione di edificio oggetto di intervento è strutturalmente, altimetricamente o idraulicamente isolata/indipendente rispetto alla porzione inserita in una classe maggiormente penalizzante, varrà la normative corrispondente alla porzione di edificio oggetto di intervento".

In accordo con quanto segnalato, il geologo incaricato ha provveduto ad aggiornare gli elaborati geologici (cfr. Elaborato G7). Pertanto sono stati riportati all'interno dell'Elaborato P2, art. 28 i suddetti aggiornamenti. (cfr art. 28, Allegato C)

9.1.25 All'art. 28 c. 9 let. d) e c. 10 lett. d) delle NTA e a pag. 6 c. 9 lett. d) e pag. 7 c. 10 lett. d) del fasciolo "Estratto Norme" deve essere aggiunta la seguente dizione: "La demolizione e ricostruzione è consentita nello spirito della CPGR 7/LAP quindi deve essere garantita e certificata da specifica relazione, una diminuzione del rischio (ad es. il primo piano di calpestio dovrà essere posto alla quota di riferimento indicata nel cronoprogramma di competenza comunale, il quale dovrà essere approvato preventivamente, etc.)"

In accordo con quanto segnalato, il geologo incaricato ha provveduto ad aggiornare gli elaborati geologici (cfr. Elaborato G7). Pertanto sono stati riportati all'interno dell'Elaborato P2, art. 28 i suddetti aggiornamenti. (cfr art. 28, Allegato C)

9.1.26 Si evidenzia che alcune classi urbanistiche sono comprese nella Fascia A e B del PAI, nonché in classe IIIa, IIIa1, IIIa2, IIIa4a e IIIa4b. Si specifica che tutto quanto ricadente nelle classi sopra citate è inedificabile: il settore Copianificazione Urbanistica di Asti potrà valutare se e come stralciare le aree in questione.

Relativamente a quanto segnalato, si precisa che nel corso della conferenza di pianificazione sono stati analizzati i detti temi, richiamati anche nel parere della Regione Piemonte prot. n. prot. n. 2423/DB0800 del 28/01/2014, e pertanto si risulta già aver ottemperato a quanto richiesto.

9.2 Provincia di Asti prot. n. 10076 del 28/01/2014

9.2.1 Dagli atti in possesso alla Provincia e dalla cartografia di PRGC risulta che i pozzi idropotabili sono due, la cui fascia è stata perimetrata con criterio cronologico. Dalla lettura dell'art. 41, punto D) si rileva invece che i pozzi sarebbero tre, con fascia di rispetto di 200m. Alla luce di quanto sopra esposto si richiede al Comune di procedere alle opportune modifiche.

Relativamente a quanto segnalato il geologo incaricato ha provveduto alle opportune verifiche al fine di eliminare eventuali incongruenze. Pertanto gli elaborati di progetto sono stati aggiornati sulla base di quanto effettuato dal geologo incaricato.

9.2.2 Con riferimento alle prescrizioni immediatamente vincolanti di cui all'art. 15 del PTCP di Asti si ritiene che le medesime debbano essere integrate all'interno dell'art. 42 bis delle NTA del PRGC.

In sede di I Conferenza di Pianificazione la Provincia di Asti con prot. n. 77684 del 03/08/2012 segnalava (vedi par. 6.2, paragrafo 3.3 del presente elaborato):
"Dovranno essere riportate in PRGC le prescrizioni immediatamente vincolanti previste ai commi 3.1 delle NTA del PTCP, associate alle componenti che interessano il Comune di Canelli (art. 15 'Aree ad elevata qualità paesistico-ambientale'; art. 24 'Aria'; art. 52 'Acqua'; art. 26 'Suolo; art. 28 'Rumore; art. 29 'Campi elettromagnetici'; art. 30 'Infrastrutture stradali').".
Pertanto si riporta quanto effettuato (vedi par. 6.2, paragrafo 3.3 del presente elaborato) in risposta alla suddetta segnalazione:
"Con la presente variante strutturale sono state inserite le prescrizioni immediatamente vincolanti previste dal PTCP, relativamente agli ambiti di variante, ed in particolare:
[omissis]
Articolo 15 'Aree ad elevata qualità paesistico-ambientale' PTCP: L'area di cui al comma 2.1, art. 15 NTA del PTCP individuata dalla Tavola 2 "Sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico" risulta già cartografata dal PRGC vigente in quanto coincidente con il vincolo ex D.Lgs. 42/04 (ex 1497/39). Pertanto si rimanda all'art. 42/bis delle NTA del PRGC."

9.2.3 Con riferimento alle prescrizioni immediatamente vincolanti di cui all'art. 29 del PTCP di Asti tradotte all'interno dell'art. 41, lett. f) si ritiene debba essere fatto esclusivo riferimento a quanto disposto dall'ente gestore dell'infrastruttura, stralciando i riferimenti superati.

Come espresso in sede di conferenza la normativa osservata costituiva elemento di cautela in attesa delle prescrizioni richieste all'ente gestore (Terna). In data 11/03/2014 (prot. comune di Canelli n. 4821 del 14/03/2014) la soc. Terna ha risposto alla richiesta comunale con proprio documento e le specifiche disposizioni di salvaguardia vengono ora riportate quali prescrizioni vincolanti nella normativa di piano. (cfr. art. 41, lett F), Allegato C).

9.2.4 Con riferimento all'adeguamento al PAI si rammenta che ai sensi degli artt. 10-11 delle NTA del PTCP "l'atto di approvazione delle varianti di adeguamento dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 18, comma 4 delle norme di attuazione del PAI, aggiorna ed integra le prescrizioni dello stesso e costituisce base di riferimento per varianti al PTP". Si chiede pertanto al Comune, a seguito dell'approvazione definitiva della variante, di provvedere alll'invio alla Provincia degli elaborati anche in formato digitale.

A seguito della approvazione definitiva del presente documento il Comune provvederà a quanto richiesto.

9.2.5 Non vi è piena corrispondenza tra la Carta di sintesi (Tavola G6) e la classificazione geomorfologica trasposta sulle tavole urbanistiche; prima dell'approvazione del progetto definitivo occorrerà procedere alle opportune verifiche.

In merito a tale osservazione si rimanda a quanto espresso al precedente punto 9.1.1.

9.2.6 Si rileva inoltre che le aree di nuovo impianto classificate in classi che le rendono inidonee a nuovi insediamenti debbano essere ricondotte all'uso agricolo; nel caso di aree a servizi in proprietà già comunale queste potranno essere destinate a verde pubblico non attrezzato. Le porzioni inedificabili interne ai SUE già attivati potranno essere destinate a verde non attrezzato; nel caso siano apportati stralci è possibile mantenere inalterata la capacità edificatoria innalzando gli indici.

Relativamente a quanto segnalato si rimanda alle considerazioni ed alle modifiche descritte ai precedenti punti 9.1.2 e 9.1.15.

9.2.7 Con riferimento alle tavole urbanistiche si chiede di verificare la reale posizione del Torrente Belbo in quanto l'area occupata dalle acque risulta esterna alla fascia A del PAI e non coincide con quanto indicato nella Carta di sintesi. Sempre con riferimento alle tavole urbanistiche desta qualche perplessità l'assegnazione alla classe IIIa1 di aree edificate in presenza di frane attive; per tali aree sarebbe forse più opportuna l'assegnazione alla classe IIIb4.

Relativamente a quanto segnalato si rimanda alle considerazioni ed alle modifiche descritte al precedente punto 9.1.16. Si è inoltre provveduto a riportare sulle tavole di piano quanto previsto dal geologo incaricato a seguito della presente segnalazione in merito all'attribuzione delle classi segnalate.

9.2.8 In riferimento all'elaborato P3 si chiede al Comune di verificare che all'interno di ciascuna scheda di intervento interessata dalla core zone sia inserita la dicitura "Per le porzioni di area ricadenti all'interno della Core Zone 5 'Canelli e l'asti spumante', qualsiasi intervento è subordinato al rispetto dell'articolo 42/ter delle NTA". Occorre inoltre eliminare all'interno degli elaborati incorenze relative alla numerazione della Core Zone.

Sulla base di quanto segnalato è stato integrato l'Elaborato P3 come indicato. Si è altresì integrato l'art. 42/ter, lett D) con l'indicazione di ulteriori porzioni di aree ricadenti del tutto o in parte all'interno della Core Zone. Infine sono altresì stati corretti i riferimenti alla Core Zone n. 3 in n. 5, ove presenti.

9.2.9 La Regione Piemonte attraverso DGR n. 34-6436 del 30/09/2013 ha ribadito la necessità di apporre idonee misure di tutela da estendere anche alla Buffer zone. I PRGC dei Comuni interessati dovranno pertanto essere adeguati alle determinazioni di cui al citato provvedimento.

Si rimanda a quanto già indicato al precedente punto 9.1.22.

9.2.10 In merito all'adeguamento al commercio si segnala che attualmente manca la presa d'atto della regione. Quindi allo stato attuale il PRG non può ritenersi adeguato alla normativa commerciale. Se nella fase che intercorre tra ora e l'approvazione del progetto definitivo il Comune riceverà la presa d'atto dalla Regione e tradurrà le risultanze all'interno del PRG potrà conseguire l'adeguamento.

Si rimanda a quanto già indicato al precedente punto 9.1.9.

9.2.11 Si segnala come all'interno dell'art. 27 LR 56/77 sia fatta salva la fascia di rispetto di 50m. Dalla verifica cartografica del PRGC risulterebbero aree ed edifici anche all'interno di tale fascia. Si richiama pertanto il Comune alla verifica di tale

condizione, alla verifica dell'opportuna applicabilità della previsione, apportando i necessari ed opportuni aggiornamenti.

In sede di conferenza il Comune ha evidenziato come gli edifici posti all'interno della fascia di rispetto ridotta approvata dall'ASL con parere n. 19 del 12/06/2002 sono esistenti e pertanto costituiscono parte del tessuto edilizio urbano, di conseguenza si è preso atto della loro presenza. Per tutti gli altri aspetti riferibili alle fasce di rispetto cimiteriali si rimanda al precedente punto 9.1.4.

9.2.12 *Si chiede che all'art. 36, par. 3.1 delle NTA (zone DR-t), sia integrato con gli indirizzi di cui al comma 5.1 dell'art. 37 del PTP.*
Per le zone DR-ta si evidenzia un contrasto tra gli interventi consentiti nelle NTA e quelli nelle schede di intervento, occorre procedere all'eliminazione di tale contrasto.
Per le zone DR-p si richiede che l'art. 36, par. 3.3 delle NTA del PRGC, sia integrato con le prescrizioni che esigono attuazione gli indirizzi e i criteri di compatibilità di cui all'art. 35 del PTP.
Con riferimento alle aree DR considerata la carenza di aree a servizi attuate e che non risultano individuate le aree di atterraggio per la realizzazione di aree a servizi sarà da evitare la monetizzazione a favore della realizzazione delle aree a servizi negli ambiti di intervento.

In riferimento alle zone DR-t si precisa che tali aree risultano essere già previste dal PRGC vigente, con analoghe possibilità di trasformazione. Pertanto nell'ambito della conferma della trasformazione verso la residenza già ammessa per dette aree dal PRGC vigente, non si rientra nella fattispecie prevista dall'art. 37, comma 5.1 del PTCP. in ogni caso per quanto possibile in merito ad un ambito urbano già completamente impermeabilizzato, la normativa della variante fa proprie alcune indicazione dell'articolo del PTP citato, con particolare riferimento agli equilibri funzionali degli usi residenziali al perseguimento della qualità urbana dell'intorno, ad una progettazione architettonica che tenga conto di una più corretta dialettica formale dell'esistente, al superamento della monofunzionalità dell'area.

Relativamente invece ai contrasti rilevati tra norme e schede delle aree conprese nella zona DR-ta si è provveduto all'aggiornamento delle Norme di attuazione rimandando alle singole schede di intervento che individuano l'intervento edilizio massimo ammesso.

In relazione alle aree DR-p l'applicazione dei contenuti previsti dall'art. 35 del PTCP appare nella fattispecie di Canelli riconducibile all'applicabilità delle disposizioni dei commi 4.2 e 4.6 in quanto le aree urbanistiche DR-p costituiscono conferma del tessuto produttivo esistente e del loro utilizzo da parte di attività imprenditoriali prevalentemente riconducibili alla filiera enologica; così come il riuso limitato di SLP esistente a funzioni commerciali, terziarie e ricettive è limitato ad un'azione di valorizzazione sinergica delle attività produttive della filiera vinicola. Sulla base di tale premessa il piano, nel rispetto del punto 4.2 dell'art. 35 del PTCP, ha verificato sull'intero territorio comunale la reale presenza di servizi pubblici nel rispetto delle disposizioni minime di legge; parimenti in caso di cambi di destinazioni d'uso ha richiesto il reperimento dei servizi necessari, ammettendo però la loro monetizzazione qualora le aree non siano reperibili per motivi oggettivi da dimostrare in sede di ogni singolo titolo abilitativo. Queste considerazioni e la suddetta prescrizione normativa è stata oggetto di ampio dibattito in sede di conferenza di pianificazione giungendo ad una condivisione generale del criterio purchè finalizzata all'effettivo reperimento di aree a parcheggio. A tale proposito quindi si rimanda a quanto descritto al precedente punto 9.1.13.

In riferimento al comma 4.6 dell'art. 35 del PTCP si precisa che è stato considerato in particolare per le zone DR-t, in quanto le uniche aree considerate dismesse. Su queste aree infatti sono stati indicati differenti tipi di intervento per i fabbricati che si è ritenuto di mantenere.

In generale, comunque, si ricorda che tutte le cantine sono state oggetto di puntuale segnalazione di salvaguardia sia all'interno delle zone DR-p che in tutte le altre aree urbanistiche oggetto di variante.

Per quanto riguarda invece il reperimento delle aree a standard all'interno delle aree DR si rimanda al punto precedente, nonché agli esiti della conferenza.

9.2.13 *Relativamente agli interventi puntuali descritti nella relazione illustrativa si richiede al Comune di procedere alle opportune verifiche, correzioni e integrazioni. Si richiede inoltre che per le aree condotte alle diverse destinazioni d'uso siano integrate le NTA con le prescrizioni e gli indirizzi del PTCP (art. 34, art. 35, art. 37).*

Eliminazione zona C11 ed inserimento zona BC21: la viabilità stralciata è una previsione in progetto strettamente legata alla zona di nuova edificazione C11. L'eliminazione della zona di nuovo impianto rende inutile la previsione della viabilità così come l'individuazione di una zona consolidata sui fabbricati esistenti (BC21) costituisce recepimento dello stato di fatto confermando gli accessi già presenti ai fabbricati esistenti.
Trasformazione delle zone C1/PEEP e C2/PEEP in BC5: ricadenti queste in fascia di rispetto cimiteriale, si è ritenuto congruente estendere l'area consolidata BC5 alle zone C1/PEEP e C2/PEEP già edificate. Tale condizione appare coerente con le prescrizioni connesse alla presenza di una fascia di rispetto cimiteriale.
Trasformazione BC4 in DR11/1: premesso che l'area oggetto di cambio di zona urbanistica appare edificata, la presenza della fascia di rispetto è ininfluente rispetto alla proposta nuova zonizzazione: la zona DR-p costituisce presa d'atto delle destinazioni d'uso presenti nel fabbricato posto lungo la via San Giovanni Bosco.
Ridisegno zona C6/PEEP: ritenendo che il riferimento sia riconducibile alla zona C6 si precisa che l'area classificata IIIa1 è stata individuata come VPI, in accordo al criterio generale descritto al precedente punto 9.1.2.
Ridisegno zona TS4: le aree TS4 sono state oggetto di variante in quanto si è dimostrata una previsione che non ha raggiunto gli obiettivi auspicati dal piano vigente. La volontà di intervenire con revisioni progettuali sulel zone TS è stata palesata fin dal primo momento tra gli obiettivi di variante e descritta genericamente al paragrafo "4.2 le previsioni puntuali" del presente elaborato. Come ivi descritto le modifiche apportate sono rivolte a rendere più facilmente attuabile la previsione. Nel caso specifico dell'area TS4 l'eliminazione di una viabilità in progetto, ritenuta oggi non di utilità pubblica e la possibilità di effettuare le trasformazioni della stessa per parti, sono le condizioni operative che possono agevolare la sua attuazione, almeno in parte.
Trasformazione TS6 in zona C10: analogamente a quanto segnalato per la precedente area TS4 la previsione TS6 nell'area è stata considerata superata: la trasformazione di aree a servizi in zone consolidate costituisce mera presa d'atto di modificazioni alle previsioni urbanistiche riconosciute in sede di ricognizione dello stato di attuazione del piano. Per quanto riguarda il lotto residuo è stato ritenuto di conservarne la finalità all'edificazione residenziale riclassificandolo in zona C al fine di rendere più equilibrata l'entità della trasformazione in relazione alla quantità di servizi da reperire in loco.

Trasformazione TS5 in area a servizi: l'analisi geologica ha inserito tutta l'area in oggetto nella classe di rischio geologica IIIb3, escludendola di fatto dalla possibilità di essere oggetto di nuova edificazione. Appariva pertanto in contrasto con la condizione di rischio geologica la norma TS5. Questa condizione apriva alla possibilità di localizzare un'area a servizi a parcheggio pubblico a raso al servizio delle attività limitrofe e il superamento di una previsione viaria non più necessaria a servire nuovi insediamenti.
In riferimento alle attenzioni contenute nelle prescrizioni ed indirizzi del PTCP si ritiene che, compatibilmente ai contenuti di variante, ove possibile la localizzazione dei servizi e le loro finalità sono state indirizzate alle logiche contenute all'art. 34 del PTCP. A tale riguardo ed in merito alla segnalazione si rammenta che le aree poste in core zone hanno specifiche disposizioni materiche e compositive e che comunque per tutte le altre si richiede espressamente un'attenzione ed un coordinamento con l'ambiente circostante. (cfr. art. 38, Allegato C)

9.2.14 Con riferimento alle previsioni di variante e all'ipotesi di variazione del PCA non può essere assentita la creazione di nuovi accostamenti critici; per gli accostamenti critici già esistenti non è consentito il peggioramento della situazione esistente ma occorre procedere al piano di risanamento acustico.

Si rimanda a quanto espresso nel precedente punto 9.1.8.

9.2.15 In merito alla verifica di assoggettabilità a VAS il Comune dovrà verificare che le risultanze derivanti dallo svolgimento di tale procedura siano opportunamente tradotte all'interno del Progetto Definitivo.

La verifica puntuale delle risultanze derivanti dallo svolgimento della procedura di VAS è stata effettuata in sede di formazione del Progetto Preliminare. In tale fase si è provveduto ad integrare puntualmente gli elaborati di progetto della Variante 3. Di tale fase si da riscontro al precedente paragrafo 6.3 mediante una tabella comparativa.

10. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE STRUTTURALE N. 3 AL PRGC VIGENTE

La Variante Strutturale n. 3 si compone dei seguenti elaborati:

PROGETTO

Elaborati urbanistici

- Elaborato P1 – Relazione
- Elaborato P2 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato P3 – Schede d'intervento
- Elaborato P4 – Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tavola P1.1 – Planimetria generale di Piano, scala 1:5.000
- Tavola P1.2 – Planimetria generale di Piano, scala 1:5.000
- Tavola P2.1 – Sviluppo del Centro Urbano, scala 1:2.000
- Tavola P2.2 – Sviluppo del Centro Urbano, scala 1:2.000
- Tavola P2.3 – Sviluppo del Centro Urbano, scala 1:2.000
- Tavola P2.4 – Sviluppo dei Nuclei Frazionali, scala, 1:2.000
- Tavola P3.1 – Sviluppo del Centro Storico, scala 1:1.000;
- Tavola P3.2a – Sviluppo del Centro Storico: zona A1, scala 1:500;
- Tavola P3.2b – Sviluppo del Centro Storico: zona A2.1 - A2.2 - A3.1 - A3.2 - A3.3, scala 1:500;
- Tavola P4.1 – Carta dei vincoli e delle fasce di rispetto, scala 1:5.000;
- Tavola P4.2 – Carta dei vincoli e delle fasce di rispetto, scala 1:5.000;

Elaborati paesistici

- Elaborato U – Relazione paesistica
- Tavola U1 – Carta dei caratteri strutturali del paesaggio, scala 1:10.000
- Tavola U2 – Carta dei caratteri visuali e percettivi del paesaggio, scala 1:10.000

Elaborati acustici

- Elaborato C – Verifica di compatibilità acustica

INDAGINI

Elaborati territoriali

- Tavola A1 – Valori, limitazioni e vincoli, scala 1:25.000
- Tavola A2 – Le previsioni del Piano Territoriale Regionale, scale varie
- Tavola A3 – Le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, scale varie

Elaborati idraulici

- Elaborato I.1.0 – Relazione idraulica T. Belbo
- Tavola I.1.1 – Carta Pericolosità idraulica T. Belbo – Concentrico
- Tavola I.1.2 – Carta Pericolosità idraulica T. Belbo – Valle
- Tavola I.1.3 – Carta della pericolosità idraulica Torrente Belbo - Concentrico - Aree di Cronoprogramma
- Elaborato I.2.0.1 – Relazione idraulica Rii Bassano e Pozzuolo
- Elaborato I.2.0.2 – Studio idrologico Rii Bassano e Pozzuolo
- Tavola I.2.1 – Carta della pericolosità idraulica Rii Bassano e Pozzuolo
- Elaborato I.3.0.1 – Relazione idraulica Rio Rocchea
- Elaborato I.3.0.2 – Studio idrologico Rio Rocchea
- Tavola I.3.1 – Carta della pericolosità idraulica Rio Rocchea
- Elaborato I.4.0.1 – Relazione idraulica Rio Trionzo
- Elaborato I.4.0.2 – Studio idrologico Rio Trionzo
- Tavola I.4.1 – Carta della pericolosità idraulica Rio Trionzo – Valle
- Tavola I.4.2 – Carta della pericolosità idraulica Rio Trionzo – Monte
- Tavola I.4.3 – Rilievo topografico – Sezioni Rio Trionzo
- Elaborato I.5.0 – SICOD - Relazione Classificazione opere idrauliche
- Elaborato I.5.1 – SICOD - Tavole grafiche opere idrauliche
- Elaborato I.5.2 – SICOD - Elaborato fotografico opere Idrauliche

Elaborati geologici

- Tavola G1 – Carta Geologico-Strutturale, scala 1:10.000
- Tavola G2 – Carta Geomorfologica e dei Dissesti, scala 1:10.000
- Tavola G3 – Carta Geoidrologica e del Reticolato Idrografico minore, scala 1:10.000
- Tavola G4 – Carta Litotecnica, scala 1:10.000
- Tavola G5 – Carta delle acclività, scala 1:10.000
- Tavola G6 – Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10.000
- Elaborato G7 – Relazione geologico-tecnica
- Elaborato G8 – Allegati alla relazione geologico-tecnica
  - G8/1 Proposta modifica PAI a seguito indagine 7/LAP
  - G8/2 Sovrapposizione PAI e carta dei dissesti
  - G8/3 Originali PAI, IFFI e Piano Territoriale Provinciale
  - G8/4 Commento aree PAI con quanto rilevato
  - G8/5 Schede dissesti e Schede corsi d'acqua
  - G8/6 Carta Banca Dati CSI e ubicazione dati su planimetria
  - G8/7 Ricerca storica (Eventi alluvionali)
  - G8/8 Raccolta indagini geologiche e geotecniche
- Elaborato G9 – Proposta di modifica delle fasce fluviali

- Elaborato G10 – Relazione geologico-tecnica – Aree di nuovo impianto III fase Circ. 7/LAP
- Elaborato G11 – Relazione illustrativa

11. MODIFICHE AGLI ELABORATI DEL PRGC VIGENTE

Gli aggiornamenti effettuati attraverso la presente Variante Strutturale 3 hanno apportato variazioni agli elaborati di P.R.G.C. vigente. In particolare gli elaborati di seguito elencati sono integralmente sostituiti con quelli di cui al precedente paragrafo 9 'Elaborati costituenti la variante strutturale 3 al PRGC vigente':

- Allegato 2/1 – Relazione sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio comunale
- Allegato 2/2 – Carta geologico-strutturale in scala 1:10.000
- Allegato 2/3.1 – Sezione geologica n. 1 in scala 1:10.000 e 1:5.000
- Allegato 2/3.2 – Sezione geologica n. 2 in scala 1:10.000 e 1:5.000
- Allegato 2/4 – Carta geoidrologica in scala 1:10.000
- Allegato 2/5 – N° 1 sezione geoidrologica in scala 1:5.000 e 1:100
- Allegato 2/6 – Carta geomorfologica e dei dissesti in scala 1:10.000
- Allegato 2/7 – Carta dell'acclività in scala 1:10.000
- Allegato 2/8 – Carta delle aree inondate dall'evento alluvionale del novembre 1994 in scala 1:10.000
- Allegato 2/9 – Carta dell'altezza dell'onda di piena in occasione dell'evento alluvionale del novembre 1994 in scala 1:5.000
- Allegato 2/10 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
- Allegato 2/11 – Carta del censimento delle opere idrauliche in scala 1:10.000
- Allegato 2/12 – Atlante fotografico delle opere idrauliche censite
- Allegato 2/13 – Relazione geologico-tecnica riguardante lo studio delle aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dalla variante al P.R.G.C. e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre 1994
- Tavola 2 – Planimetria generale di piano 1:5.000
- Allegato A) alla tavola 2 - Cartografia vincoli e fasce di rispetto 1:5.000
- Tavola 3 – Sviluppo nuclei frazionali 1:2.000
- Tavola 4 – Sviluppo centro storico 1:1.000
- Tavole 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6 - Sviluppo centro urbano 1:2.000
  - Tavola numero 1 – sviluppo del Centro Storico
  - Tavola numero 2 – dettaglio area A/1
  - Tavola numero 3 – dettaglio dell'area A2/1
  - Tavola numero 4 – dettaglio dell'area A2/2 con parti R20 e R21

- Tavola numero 4/bis – dettaglio dell'area A2/2 con parti R13, R14 e R15
- Tavola numero 5 – dettaglio dell'area A3/1
- Tavola numero 6 – dettaglio dell'area A3/2
- Tavola numero 7 – dettaglio dell'area A3/3

- Schede d'intervento

L'elaborato 'Norme tecniche di attuazione' si intende sostituito per le sole parti modificate dalla Variante Strutturale 3.

ALLEGATO A:

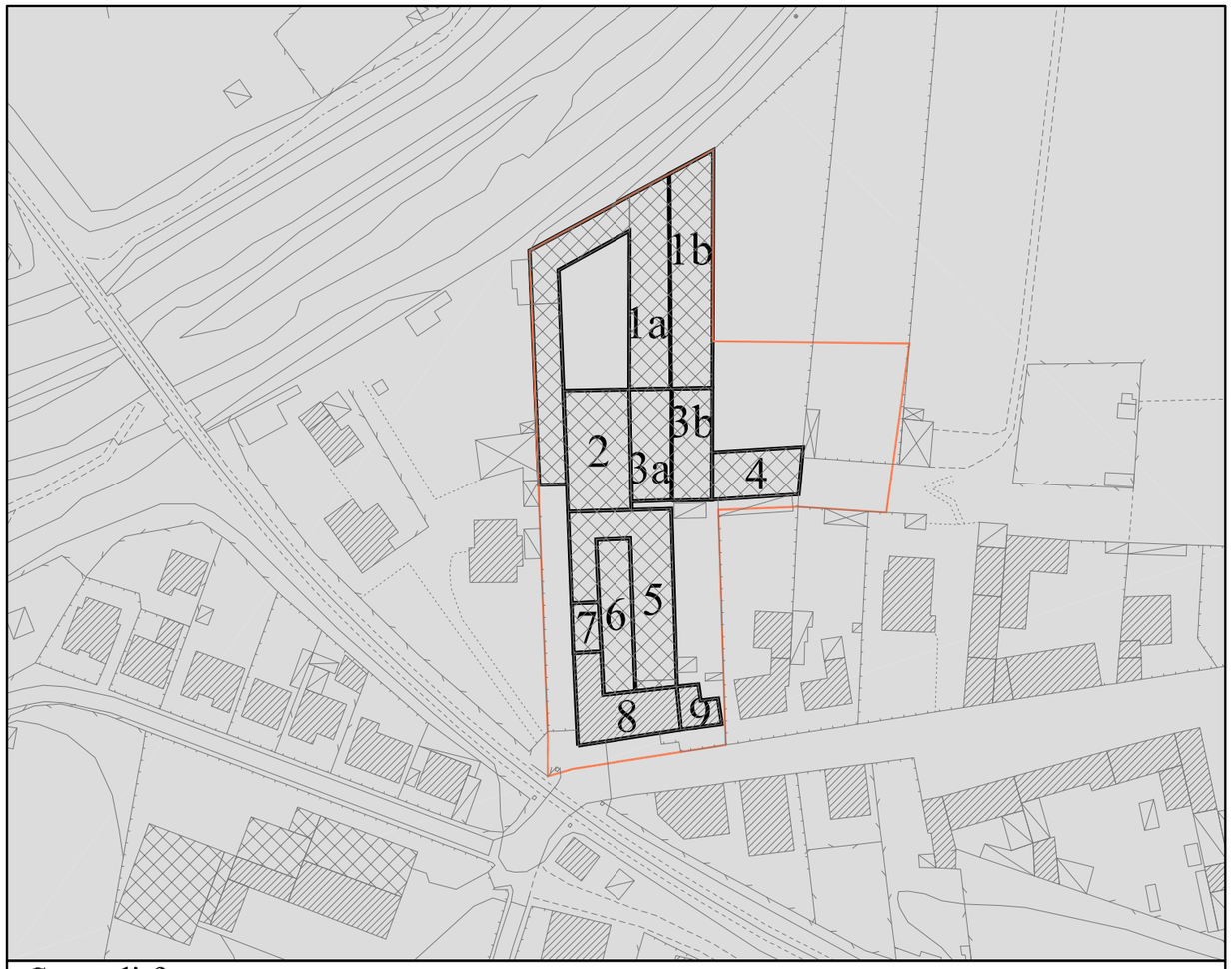
SIMULAZIONI PLANIVOLUMETRICHE DELLE ZONE DR-T/5 E DR-T/8 E ALLEGATI FOTOGRAFICI

Simulazione planivolumetrica zona DR-t/5

Scala 1:1000

LEGENDA:

- Verde pubblico
- Verde privato
- Edilizia residenziale e n° piani
- Aree private
- Aree pubbliche carrabili
- Aree pubbliche pedonali
- Parcheggi inerbiti
- Fascia di rispetto fluviale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Pista ciclabile
- Confine lotto



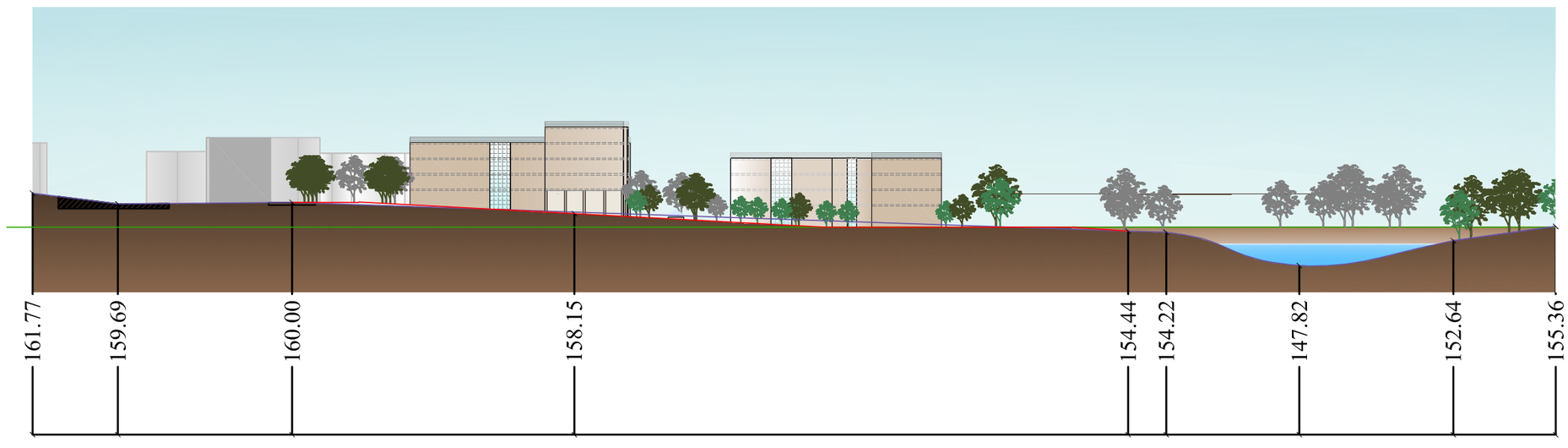
Stato di fatto



Ipotesi di trasformazione

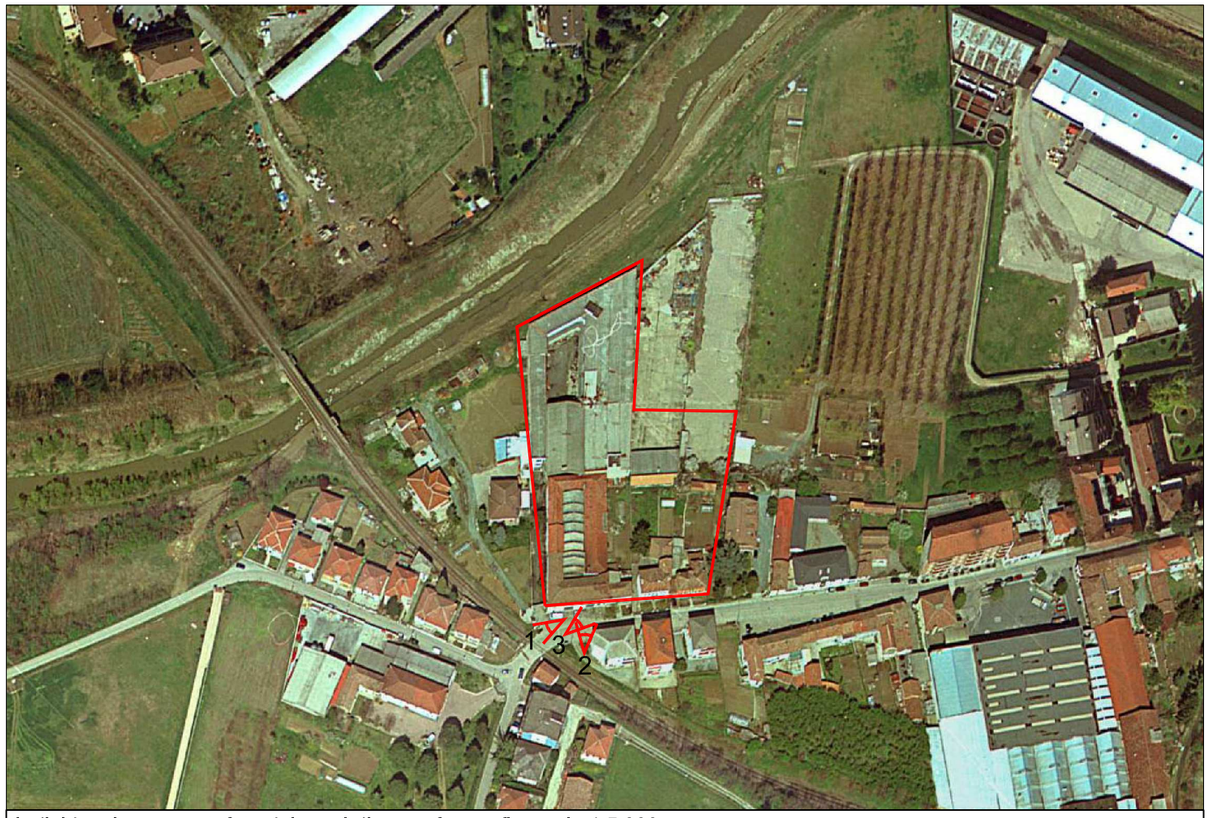
Profilo AA' zona DR-t/5

Scala 1:1000



Quote terreno [m]
- STATO DI FATTO

Zona urbanistica DR-t/5 - Documentazione fotografica



Individuazione su ortofoto dei punti di presa fotografica, sala 1:5.000



Punto 1



Punto 2



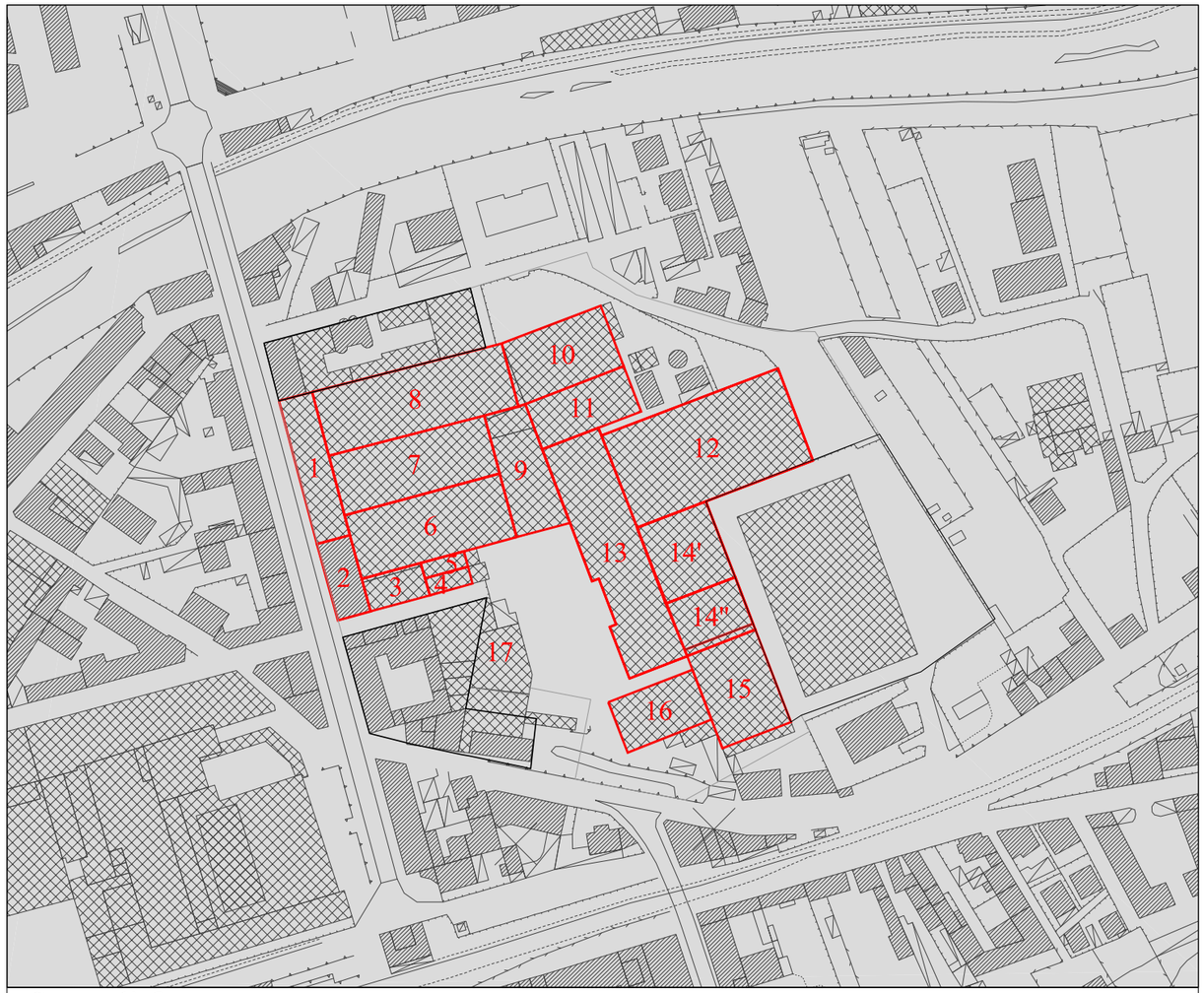
Punto 3

Simulazione planivolumetrica zona DR8 - Aree industriali del nucleo urbano.

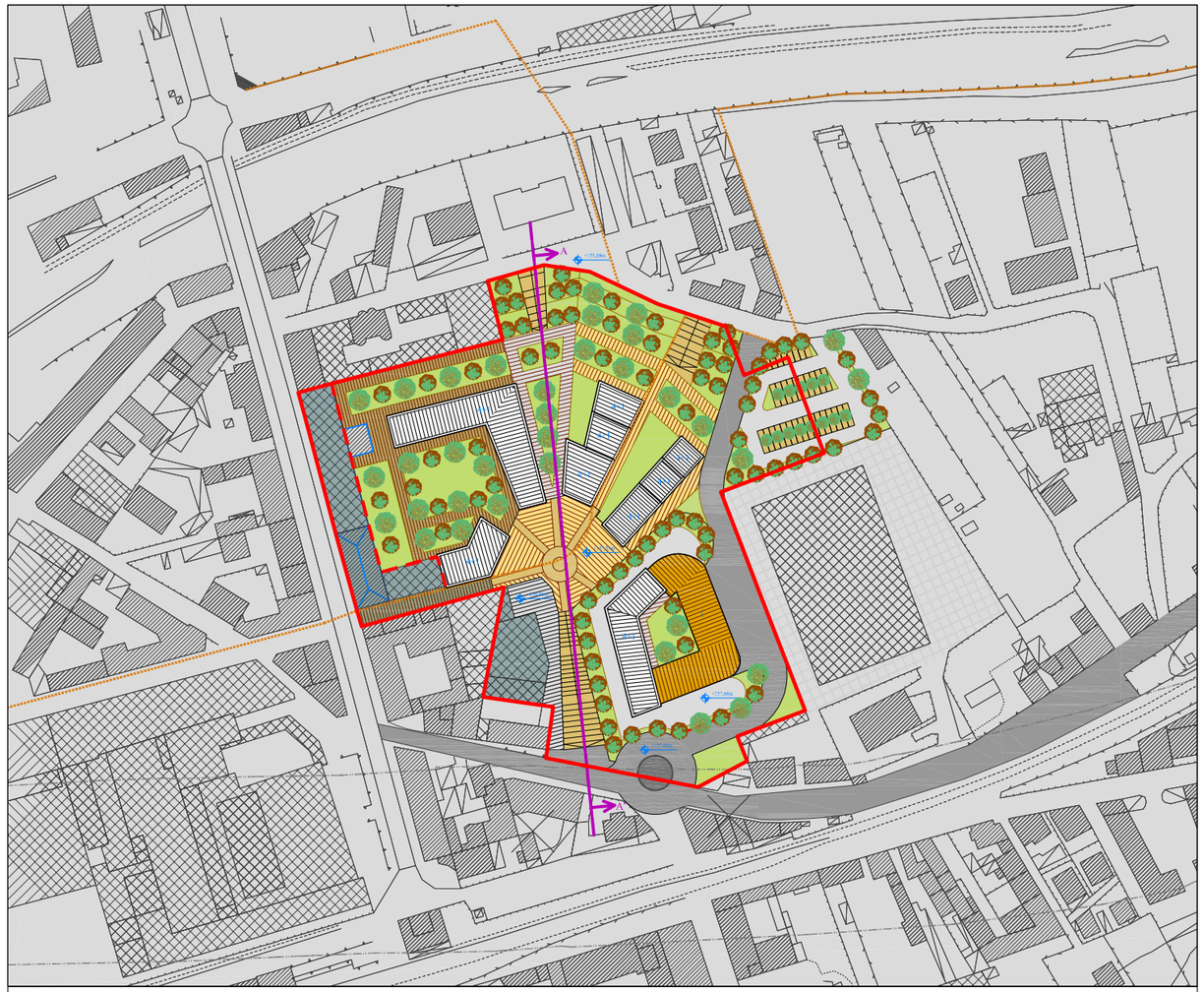
Scala 1:1000

LEGENDA:

- Verde pubblico
- Verde privato
- 5 — Edilizia residenziale + n° piani
- Aree private
- Aree pubbliche carrabili
- Aree pubbliche pedonali
- Scalinata + rampa disabili
- Parcheggi inerbiti
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Pista ciclabile
- Confine lotto
- Unità di intervento
- Edifici da mantenere
- Area produttiva DR-p/8



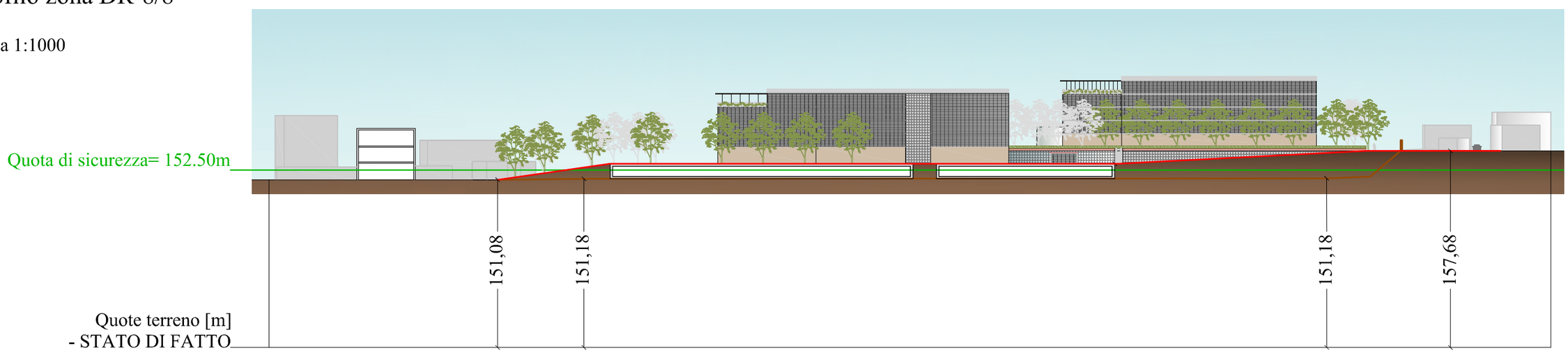
Stato di fatto



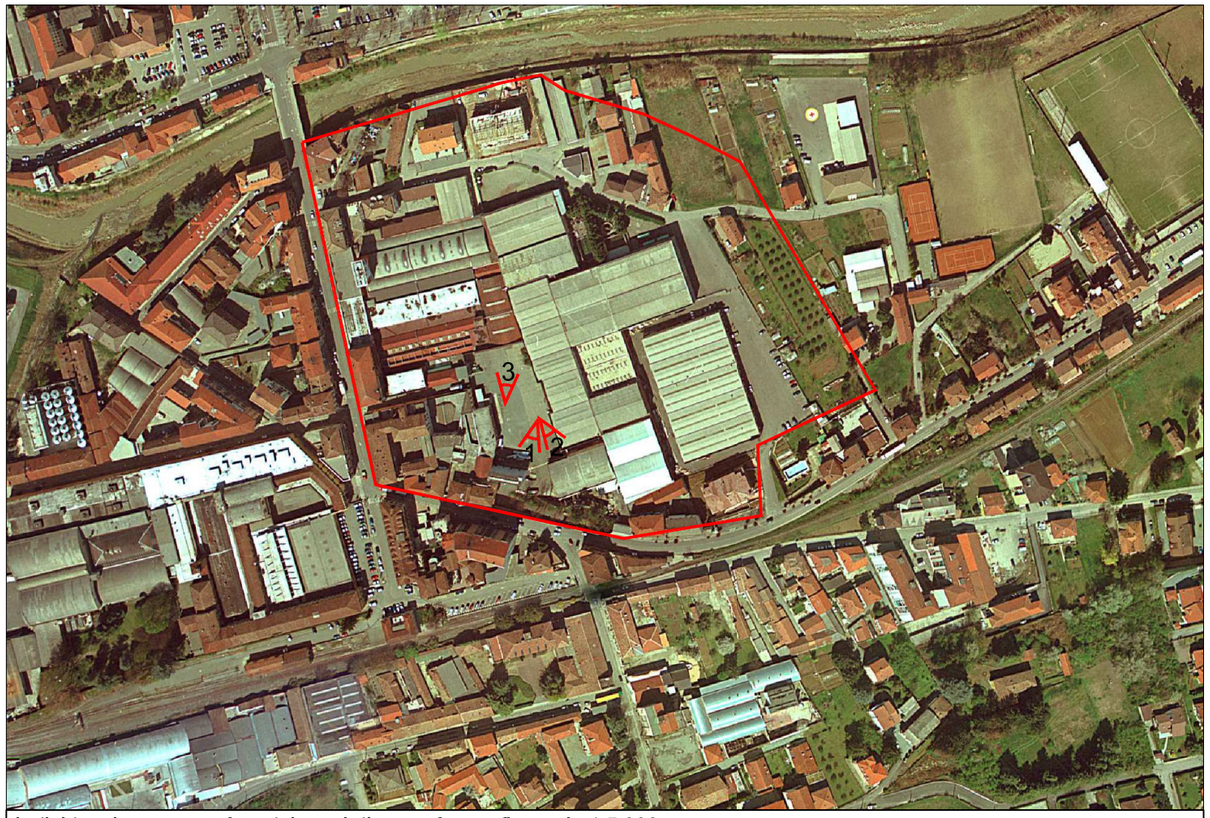
Ipotesi di trasformazione

Profilo zona DR-8/8

Scala 1:1000



Zona urbanistica DR-t/8 - Documentazione fotografica



Individuazione su ortofoto dei punti di presa fotografica, sala 1:5.000



Punto 1



Punto 2

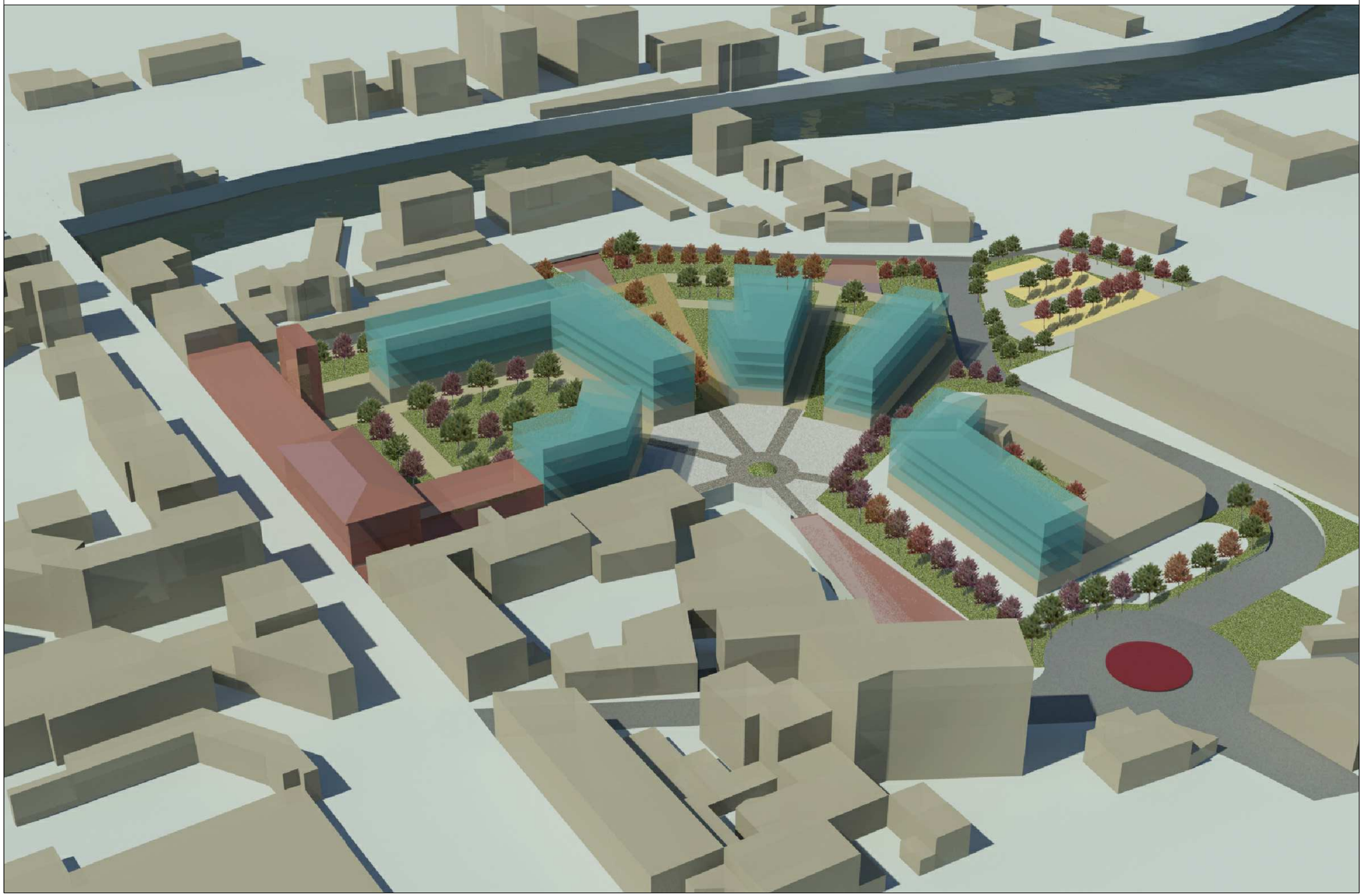


Punto 3

Simulazione volumetrica zona DR8 - Aree industriali del nucleo urbano. Vista n° 1



Simulazione volumetrica zona DR8 - Aree industriali del nucleo urbano. Vista n° 2



ALLEGATO B:

VERIFICA SUL CONSUMO DEL SUOLO : CONFRONTO TRA PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE E DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 3

P.R.G.C. VIGENTE DATI R.I.

ZONA	IF (mc/mq)	IT (mc/mq)	SF (mq)	ST (mq)	Abitanti Esistenti	Abitanti in Progetto	Volume (mc)
A1	0	0	27.120	0	159	0	0
A2/1-R1	0	0	2.650	0	19	0	0
A2/1-R2	0	0	600	0	19	0	0
A2/1-R3	0	0	4.440	0	30	0	0
A2/1-R4	0	0	1.060	0	41	0	0
A2/1-R5	0	0	1.490	0	13	0	0
A2/1-R6	0	0	1.570	0	37	0	0
A2/1-R7	0	0	2.880	0	78	0	0
A2/1-R8	0	0	2.380	0	39	0	0
A2/1-R9	0	0	5.050	0	22	0	0
A2/1-R10	0	0	2.540	0	27	0	0
A2/1-R11	0	0	1.260	0	22	0	0
A2/1-R12	0	0	1.840	0	16	0	0
A2/2-R13	0	0	10.900	0	44	0	0
A2/2-R14	0	0	2.410	0	36	0	0
A2/2-R15	0	0	5.240	0	37	0	0
A2/2-R20	0	0	16.990	0	24	0	0
A2/2-R21	0	0	6.380	0	23	0	0
A3/1-R16	0	0	1.850	0	45	0	0
A3/1-R17	0	0	1.750	0	21	0	0
A3/1-R18	0	0	1.460	0	49	0	0
A3/1-R19	0	0	5.020	0	38	0	0
A3/2-R22	0	0	5.320	0	3	0	0
A3/3	0	0	3.620	0	25	0	0
ZONE A			**115.820**		**867**		
AF1	0	0	7.250	0	9	0	0
AF2	0	0	26.000	0	22	0	0
AF3	0	0	4.370	0	11	0	0
AF4	0	0	18.500	0	41	0	0
AF5	0	0	8.310	0	16	0	0
AF6	0	0	16.500	0	18	0	0
AF7	0	0	5.960	0	8	0	0
AF8	0	0	18.500	0	39	0	0
AF9	0	0	9.800	0	13	0	0
AF10	0	0	21.000	0	33	0	0
AF11	0	0	9.500	0	13	0	0
AF12	0	0	16.000	0	3	0	0
AF13	0	0	19.000	0	11	0	0
AF14	0	0	14.000	0	12	0	0
AF15	0	0	31.000	0	25	0	0
AS	0	0	21.350	0	24	0	0
ZONE AF			**247.040**		**298**		
B1	1	0	46.800	0	226	390	46.800
B2	1,1	0	49.165	0	419	451	54.082
B3	1,1	0	44.860	0	324	411	49.346
B4	0,7	0	16.100	0	173	94	11.270
B5	1,1	0	7.600	0	50	70	8.360
B6	0,7	0	9.330	0	11	54	6.531
B7	0,7	0	7.500	0	65	44	5.250
B8	0,5	0	15.000	0	36	63	7.500
B9	1	0	12.230	0	107	102	12.230
B10	1	0	12.960	0	72	108	12.960
ZONE B			**221.545**		**1.483**	**1.786**	
BC1	1,1	0	22.000	0	67	202	24.200
BC2	0,5	0	25.000	0	25	104	12.500
BC3	0,7	0	8.000	0	47	47	5.600
BC4	0,7	0	35.000	0	162	204	24.500
BC5	0,7	0	26.000	0	97	152	18.200
BC6	0,7	0	45.500	0	128	265	31.850
BC7	0,7	0	15.955	0	40	93	11.169
BC8	0,5	0	42.000	0	69	175	21.000
BC9	0,5	0	31.000	0	240	129	15.500
BC10	0,5	0	40.000	0	136	167	20.000
BC11	0,5	0	21.000	0	29	88	10.500
BC12	0,5	0	14.000	0	35	58	7.000
BC13	0,5	0	14.500	0	8	60	7.250
BC14	0,5	0	20.000	0	40	83	10.000
BC15	0,5	0	7.000	0	7	29	3.500
BC16	0,5	0	5.200	0	14	22	2.600
BC17	0,5	0	13.300	0	25	55	6.650
BC18	0,45	0	5.500	0	5	21	2.475
BC19	0,45	0	11.000	0	22	41	4.950
BC20	0,5	0	4.000	0	8	17	2.000
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE BC			**405.955**		**1.204**	**2.012**	
BR1	1	0	17.600	0	106	147	17.600
BR2	1	0	29.000	0	142	242	29.000
BR3	1,5	0	10.130	0	66	127	15.195
BR4	1,5	0	14.650	0	143	183	21.975
BR5	1	0	8.200	0	55	68	8.200
BR6	0,8	0	29.600	0	59	197	23.680
BR7	2	0	11.900	0	136	198	23.800

P.R.G.C. VIGENTE INFORMATIZZATO

ZONA	IF (mc/mq)	IT (mc/mq)	SF (mq)	ST (mq)	Abitanti Esistenti	Abitanti in Progetto	Volume (mc)
A1	0	0	27.086	0	159	0	0
A2/1-R1	0	0	1.012	0	19	0	0
A2/1-R2	0	0	1.460	0	19	0	0
A2/1-R3	0	0	2.452	0	30	0	0
A2/1-R4	0	0	1.060	0	41	0	0
A2/1-R5	0	0	1.551	0	13	0	0
A2/1-R6	0	0	1.547	0	37	0	0
A2/1-R7	0	0	2.865	0	78	0	0
A2/1-R8	0	0	2.564	0	39	0	0
A2/1-R9	0	0	1.957	0	22	0	0
A2/1-R10	0	0	2.465	0	27	0	0
A2/1-R11	0	0	707	0	22	0	0
A2/1-R12	0	0	1.860	0	16	0	0
A2/2-R13	0	0	8.956	0	44	0	0
A2/2-R14	0	0	2.540	0	36	0	0
A2/2-R15	0	0	5.235	0	37	0	0
A2/2-R20	0	0	9.434	0	24	0	0
A2/2-R21	0	0	6.938	0	23	0	0
A3/1-R16	0	0	1.921	0	45	0	0
A3/1-R17	0	0	1.116	0	21	0	0
A3/1-R18	0	0	1.828	0	49	0	0
A3/1-R19	0	0	4.959	0	38	0	0
A3/2-R22	0	0	4.290	0	3	0	0
A3/3	0	0	2.477	0	25	0	0
ZONE A			**98.282**		**867**		
AF1	0	0	7.628	0	9	0	0
AF2	0	0	26.597	0	22	0	0
AF3	0	0	4.833	0	11	0	0
AF4	0	0	15.655	0	41	0	0
AF5	0	0	8.303	0	16	0	0
AF6	0	0	14.454	0	18	0	0
AF7	0	0	6.025	0	8	0	0
AF8	0	0	13.904	0	39	0	0
AF9	0	0	9.682	0	13	0	0
AF10	0	0	32.434	0	33	0	0
AF11	0	0	14.013	0	13	0	0
AF12	0	0	10.246	0	3	0	0
AF13	0	0	17.777	0	11	0	0
AF14	0	0	16.138	0	12	0	0
AF15	0	0	24.687	0	25	0	0
AS	0	0	23.160	0	24	0	0
ZONE AF			**245.537**		**298**		
B1	1	0	50.135	0	226	418	50.135
B2	1,1	0	53.256	0	419	488	58.581
B3	1,1	0	40.251	0	324	369	44.276
B4	0,7	0	13.609	0	173	79	9.526
B5	1,1	0	6.366	0	50	58	7.002
B6	0,7	0	5.556	0	11	32	3.889
B7	0,7	0	9.399	0	65	55	6.579
B8	0,5	0	15.257	0	36	64	7.629
B9	1	0	16.961	0	107	141	16.961
B10	1	0	9.442	0	72	79	9.442
ZONE B			**220.232**		**1.483**	**1.784**	
BC1	1,1	0	22.775	0	67	209	25.053
BC2	0,5	0	24.924	0	25	104	12.462
BC3	0,7	0	9.118	0	47	53	6.383
BC4	0,7	0	39.501	0	162	230	27.651
BC5	0,7	0	28.508	0	97	166	19.956
BC6	0,7	0	45.466	0	128	265	31.826
BC7	0,7	0	16.721	0	40	98	11.705
BC8	0,5	0	43.812	0	69	183	21.906
BC9	0,5	0	31.614	0	240	132	15.807
BC10	0,5	0	54.449	0	136	227	27.224
BC11	0,5	0	21.336	0	29	89	10.668
BC12	0,5	0	15.924	0	35	66	7.962
BC13	0,5	0	5.997	0	8	25	2.999
BC14	0,5	0	24.384	0	40	102	12.192
BC15	0,5	0	6.901	0	7	29	3.451
BC16	0,5	0	4.532	0	14	19	2.266
BC17	0,5	0	29.026	0	25	121	14.513
BC18	0,45	0	5.954	0	5	22	2.679
BC19	0,45	0	12.749	0	22	48	5.737
BC20	0,5	0	3.860	0	8	16	1.930
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE BC			**447.551**		**1.204**	**2.203**	
BR1	1	0	17.507	0	106	146	17.507
BR2	1	0	34.450	0	142	287	34.450
BR3	1,5	0	10.022	0	66	125	15.033
BR4	1,5	0	13.749	0	143	172	20.624
BR5	1	0	18.510	0	55	154	18.510
BR6	0,8	0	18.330	0	59	122	14.664
BR7	2	0	14.101	0	136	235	28.202

PROGETTO DEFINITIVO VARIANTE STRUTTURALE 3

ZONA	IF (mc/mq)	IT (mc/mq)	SF (mq)	ST (mq)	Abitanti Esistenti	Abitanti in Progetto	Volume (mc)
A1	0	0	34.724	0	159	0	0
A2.1/R1	0	0	1.008	0	19	0	0
A2.1/R2	0	0	1.462	0	13	0	0
A2.1/R3	0	0	2.448	0	37	0	0
A2.1/R4	0	0	1.057	0	78	0	0
A2.1/R5	0	0	1.552	0	39	0	0
A2.1/R6	0	0	1.547	0	22	0	0
A2.1/R7	0	0	2.866	0	27	0	0
A2.1/R8	0	0	2.562	0	22	0	0
A2.1/R9	0	0	1.955	0	16	0	0
A2.1/R10	0	0	2.463	0	19	0	0
A2.1/R11	0	0	703	0	30	0	0
A2.1/R12	0	0	1.849	0	41	0	0
A2.2/R13	0	0	8.957	0	44	0	0
A2.2/R14	0	0	2.539	0	36	0	0
A2.2/R15	0	0	5.234	0	37	0	0
A3.1/R16	0	0	1.920	0	45	0	0
A3.1/R17	0	0	1.115	0	21	0	0
A3.1/R18	0	0	1.828	0	49	0	0
A3.1/R19	0	0	4.950	0	48	0	0
A2.2/R20	0	0	9.408	0	24	0	0
A2.2/R21	0	0	6.204	0	23	0	0
A3.2/R22	0	0	4.288	0	3	0	0
A3.3/R23	0	0	2.465	0	25	0	0
ZONE A			**105.104**		**877**		
AF1	0	0	10.539	0	9	0	0
AF2	0	0	26.889	0	23	0	0
AF3	0	0	4.868	0	11	0	0
AF4	0	0	19.453	0	42	0	0
AF5	0	0	10.522	0	16	0	0
AF6	0	0	19.664	0	19	0	0
AF7	0	0	6.029	0	8	0	0
AF8	0	0	16.005	0	40	0	0
AF9	0	0	9.754	0	13	0	0
AF10	0	0	35.153	0	34	0	0
AF11	0	0	14.449	0	13	0	0
AF12	0	0	13.751	0	3	0	0
AF13	0	0	23.439	0	11	0	0
AF14	0	0	16.511	0	12	0	0
AF15	0	0	26.857	0	26	0	0
AFs	0	0	23.161	0	25	0	0
ZONE AF			**277.044**		**305**		
B1	1	0	51.621	0	236	430	51.621
B2	1,1	0	55.191	0	427	506	60.710
B3	1,1	0	40.698	0	385	373	44.768
B4	0,7	0	13.597	0	164	79	9.518
B5	1,1	0	6.366	0	50	58	7.003
B6	0,7	0	5.557	0	14	32	3.890
B7	0,7	0	13.409	0	65	78	9.386
B8	0,5	0	15.985	0	36	67	7.993
B9	1	0	20.353	0	103	170	20.353
B10	1	0	16.238	0	143	135	16.238
ZONE B			**239.015**		**1.623**	**1.929**	
BC1	1,1	0	21.880	0	67	201	24.068
BC2	0,5	0	33.911	0	30	141	16.956
BC3	0,7	0	10.886	0	106	64	7.620
BC4	0,7	0	36.751	0	156	214	25.726
BC5	0,7	0	38.216	0	99	223	26.751
BC6	0,7	0	50.779	0	137	296	35.545
BC7	0,7	0	18.919	0	23	110	13.243
BC8	0,5	0	46.653	0	69	194	23.326
BC9	0,5	0	35.165	0	234	147	17.582
BC10	0,5	0	52.292	0	130	218	26.146
BC11	0,5	0	20.757	0	29	86	10.379
BC12	0,5	0	17.149	0	35	71	8.574
BC13	0,5	0	16.874	0	8	70	8.437
BC14	0,5	0	28.026	0	54	117	14.013
BC15	0,5	0	6.903	0	7	29	3.451
BC16	0,5	0	6.587	0	17	27	3.293
BC17	0,5	0	28.933	0	20	121	14.466
BC18	0,45	0	5.954	0	5	22	2.679
BC19	0,45	0	11.874	0	22	45	5.343
BC20	0,5	0	3.952	0	18	16	1.976
BC21	0,5	0	12.730	0	18	53	6.365
BC22	0,5	0	1.455	0	5	6	727
ZONE BC			**506.646**		**1.289**	**2.472**	
BR1	1	0	17.685	0	100	147	17.685
BR2	1	0	35.349	0	138	295	35.349
BR3	1,5	0	10.913	0	66	136	16.369
BR4	1,5	0	13.818	0	148	173	20.728
BR5	1	0	18.515	0	57	154	18.515
BR6	0,8	0	21.614	0	94	144	17.292
BR7	2	0	20.021	0	217	334	40.041

BR11	0,75	0	22.344	0	122	140	16.758
BR12	1,5	0	6.440	0	35	81	9.660
BR13	1	0	29.500	0	308	246	29.500
BR14	1	0	5.500	0	61	46	5.500
BR15	1,25	0	4.300	0	68	45	5.375
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE BR			***209.394***		***1.490***	***2.049***	
BS1	0	0	31.180	0	447	0	0
BS2	0	0	18.020	0	202	0	0
BS3	0	0	21.380	0	606	0	0
BS4	0	0	20.820	0	354	0	0
BS5	0	0	10.720	0	243	0	0
BS6	0	0	10.575	0	11	0	0
BS7	0	0	9.000	0	69	0	0
BS8	0	0	6.500	0	23	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE BS			***128.195***		***1.955***		
C1	0,45	0,327	24.000	34.000	0	90	10.800
C2	0,45	0,387	26.000	30.500	3	98	11.700
C3	0,45	0,353	17.000	24.000	9	64	7.650
C4	0,45	0,381	22.000	26.000	75	83	9.900
C5	0,45	0,416	40.000	44.000	45	150	18.000
C6	0,45	0,239	47.000	68.000	0	176	21.150
C7	0,45	0,405	9.000	10.000	25	34	4.050
C8	0,45	0,417	37.000	43.000	14	139	16.650
C9	0,45	0,368		31.400	0	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
C10/F	0,45	0,45	7.500	7.500	0	28	3.375
C11	0,45	0,325	20.000	30.200	6	75	9.000
C12	0,45	0,41	22.000	20.000	13	83	9.900
ZONE C			***271.500***	***368.600***	***19***	***936***	
PEEP1	0	0	0	72.000	545	0	0
PEEP2	0	2	0	3.000	3	50	6.000
PEEP3	0	1,25	0	34.000	199	354	42.500
PEEP4	0	0,5	0	40.000	39	167	20.000
PEEP5	0	0,5	0	5.500	0	23	2.750
PEEP6	0	0,5	0	11.000	0	46	5.500
ZONE PEEP				***165.500***	***545***	***640***	
D1	0,4	0	21.000	43.000	0	0	0
D2	0,66	0	50.000	52.000	0	0	0
ZONE D			***71.000***	***95.000***			
DC2	0	0	120.000	0	11	0	0
DC3	0	0	116.000	0	19	0	0
DC4	0	0	6.000	0	4	0	0
DC5	0	0	21.500	22.500	20	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE DC			***286.000***	***22.500***	***54***		
DE1	0	0	215.000	280.000	372	0	0
DE1/FF	0	0	24.000	26.000	0	0	0
DE2	0	0	82.000	93.000	6	0	0
DE3/1	0	0	50.000	82.000	3	0	0
DE3/2	0	0	46.000	49.000	1	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE DE			***417.000***	***530.000***	***382***		
DR1	0	0	8.810	0	11	0	0
DR2	0	0	21.660	0	5	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
DR3	0	0	17.000	0	75	0	0
DR4	0	0	40.000	0	55	0	0
DR5	0	0	10.560	0	5	0	0
DR6/1	0	0	54.600	0	91	0	0
DR6/2	0	0	9.000	0	0	0	0
DR7	0	0	45.000	0	8	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
DR8	0	0	47.000	0	58	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
DR9	0	0	32.000	0	6	0	0
DR10	0	0	3.500	0	4	0	0
DR11	0	0	4.500	0	1	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
DR12	0	0	5.000	0	0	0	0
DR13	0	0	12.500	0	3	0	0
DR14	0	0	10.000	0	0	0	0
DR15	0	0	6.000	0	3	0	0
DR16	0	0	4.500	0	0	0	0
ZONE DR			***331.630***		***325***		
TS1	1	0	6.000	12.000	2	50	6.000
TS2	1	0	5.200	10.400	0	43	5.200
TS3	1	0	1.450	2.900	0	12	1.450
TS4	1	0	4.250	8.500	0	35	4.250
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
TS5	1	0	2.150	4.300	0	18	2.150

BR11	0,75	0	25.521	0	122	160	19.141
BR12	1,5	0	6.314	0	35	79	9.471
BR13	1	0	27.804	0	308	232	27.804
BR14	1	0	5.091	0	61	42	5.091
BR15	1,25	0	4.465	0	68	47	5.581
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE BR			***215.055***		***1.490***	***2.126***	
BS1	0	0	31.093	0	447	0	0
BS2	0	0	18.392	0	202	0	0
BS3	0	0	27.404	0	606	0	0
BS4	0	0	21.431	0	354	0	0
BS5	0	0	11.153	0	243	0	0
BS6	0	0	8.197	0	11	0	0
BS7	0	0	10.650	0	69	0	0
BS8	0	0	4.442	0	23	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE BS			***132.762***		***1.955***		
C1	0,45	0,327	9.907	34.000	0	37	4.458
C2	0,45	0,387	27.699	30.500	3	104	12.464
C3	0,45	0,353	24.061	24.000	9	90	10.828
C4	0,45	0,381	26.498	26.000	75	99	11.924
C5	0,45	0,416	26.923	44.000	45	101	12.116
C6	0,45	0,239	13.736	68.000	0	52	6.181
C7	0,45	0,405	16.396	10.000	25	61	7.378
C8	0,45	0,417	20.304	43.000	14	76	9.137
C9	0,45	0,368	24.937	31.400	0	94	11.222
-	-	-	-	-	-	-	-
C10/F	0,45		9.050	7.500	0	34	4.073
C11	0,45		9.145	30.200	6	34	4.115
C12	0,45	0,410	23.047	20.000	13	86	10.371
ZONE C			***231.703***	***368.600***	***190***	***869***	
PEEP1	0	0	54.130	72.000	545	0	0
PEEP2	0	2	2.659	3.000	3	50	6.000
PEEP3	0	1,25	21.255	34.000	199	354	42.500
PEEP4	0	0,5	29.162	40.000	39	167	20.000
PEEP5	0	0,5	5.570	5.500	0	23	2.750
PEEP6	0	0,5	11.010	11.000	0	46	5.500
ZONE PEEP			***123.785***	***165.500***	***545***	***640***	
D1	0,4	0	21.282	43.000	0	0	0
D2	0,66	0	39.472	52.000	0	0	0
ZONE D			***60.754***	***95.000***			
DC2	0	0	125.867	0	11	0	0
DC3	0	0	99.185	0	19	0	0
DC4	0	0	6.331	0	4	0	0
DC5	0	0	22.272	22.500	20	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE DC			***253.655***	***22.500***	***54***		
DE1	0	0	293.353	365.626	372	0	0
DE1/FF	0	0	23.805	23.805	0	0	0
DE2	0	0	68.157	54.417	6	0	0
DE3/1	0	0	64.540	120.597	3	0	0
DE3/2	0	0	62.251	73.999	1	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE DE			***512.106***	***638.444***	***382***		
DR1	0	0	9.216	0	11	0	0
DR2	0	0	17.228	0	5	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
DR3	0	0	17.387	0	75	0	0
DR4	0	0	42.554	0	55	0	0
DR5	0	0	10.111	0	5	0	0
DR6/1	0	0	43.000	0	91	0	0
DR6/2	0	0	9.075	0	0	0	0
DR7	0	0	39.544	0	8	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
DR8	0	0	44.730	0	58	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
DR9	0	0	35.760	0	6	0	0
DR10	0	0	4.434	0	4	0	0
DR11	0	0	3.347	0	1	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
DR12	0	0	2.511	0	0	0	0
DR13	0	0	13.761	0	3	0	0
DR14	0	0	10.161	0	0	0	0
DR15	0	0	6.469	0	3	0	0
DR16	0	0	4.492	0	0	0	0
ZONE DR			***313.782***		***325***		
TS1	1	0	5.944	11.888	2	50	5.944
TS2	1	0	4.981	9.962	0	42	4.981
TS3	1	0	1.458	2.915	0	12	1.458
TS4	1	0	5.050	10.100	0	42	5.050
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
TS5	1	0	2.173	4.346	0	18	2.173

BR11	0,75	0	24.324	0	118	152	18.243
BR12	1,5	0	7.565	0	45	95	11.348
BR13	1	0	27.825	0	305	232	27.825
BR14	1	0	5.092	0	60	42	5.092
BR15	1,25	0	4.461	0	68	46	5.576
BR16	1,5	0	5.246	0	0	66	7.869
ZONE BR			***236.613***		***1.673***	***2.444***	
BS1	0	0	30.098	0	465	0	0
BS2	0	0	18.401	0	205	0	0
BS3	0	0	16.649	0	611	0	0
BS4	0	0	21.362	0	354	0	0
BS5	0	0	10.447	0	243	0	0
BS6	0	0	10.043	0	11	0	0
BS7	0	0	15.111	0	69	0	0
BS8	0	0	4.448	0	32	0	0
BS9	0	0	845	0	10	0	0
ZONE BS			***127.404***		***2.000***		
C1	0,45	0,327	9.900	16.267	0	37	4.455
C2	0,45	0,387	27.297	47.962	9	102	12.284
C3	0,45	0,353	23.978	30.102	13	90	10.790
C4	0,45	0,381	25.664	31.395	80	96	11.549
C5	0,45	0,416	26.880	43.452	45	101	12.096
C6	0	0,240	22.875	29.888	0	60	7.173
C7	0,45	0,405	16.367	20.843	32	61	7.365
C8	0,45	0,417	19.535	21.313	14	73	8.791
C9	0	0,35	25.603	33.159	0	97	11.606
C10	0	0,35	3.104	4.125	0	12	1.444
C11	0,45	0,295	3.516	5.362	0	13	1.582
-	-	-	-	-	-	-	-
C12	0	0,41	19.867	23.047	13	79	9.449
ZONE C			***224.586***	***306.915***	***206***	***822***	
C/PEEP1	0,00	0,00	51.094	51.094	565	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
C/PEEP3	0,00	1,25	20.690	23.384	204	-	-
C/PEEP4	0,00	0,50	28.500	52.361	40	218	26.180
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE PEEP			***100.284***	***126.839***	***769***	***218***	
D1	0,40	0	21.260	21.260	0	0	0
D2	0,66	0	18.582	18.582	0	0	0
ZONE D			***39.843***	***39.842***	***0***		
DC2	0	0	128.921	136.248	15	0	0
DC3	0	0	116.267	117.628	19	0	0
DC4	0	0	38.954	43.256	11	0	0
DC5	0	0	22.087	22.087	20	0	0
DC6	0	0	28.054	28.054	5	0	0
ZONE DC			***334.283***	***347.272***	***70***		
DE1	0	0	317.889	365.626	370	0	0
DE1/FF	0	0	15.345	15.345	0	0	0
DE2	0	0	40.206	54.417	6	0	0
DE3/1	0	0	64.531	120.597	3	0	0
DE3/2	0	0	62.318	73.999	1	0	0
DE4	0	0	1.878	1.878	0	0	0
DE5	0	0	4.882	4.882	0	0	0
ZONE DE			***507.048***	***636.743***	***380***		
DR-p/1	0	0	9.197	0	11		0
DR-p/2	0	0	7.953	0	0	0	0
DR-ta/2	0	0	8.588	0	5	0	0
DR-p/3	0	0	7.504	0	0	0	0
DR-ta/3	0	0	2.079	0	0	0	0
DR-p/4	0	0	29.970	0	1	0	0
DR-t/5	0	2,4	8.013	8.013	0	160	19.231
DR-p/6/1	0	0	32.675	0	7	0	0
DR-p/6/2	0	0	9.067	0	0	0	0
DR-p/7	0	0	27.092	0	2	0	0
DR-p/8	0	0	8.728	0	0	0	0
DR-t/8 AMBITO 1	0	2,4	17.792	30.334	0	675	72.802
DR-t/8 AMBITO 2			1.727				
DR-p/9	0	0	34.536	0	0	0	0
DR-p/10	0	0	9.189	0	4	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
DR-p/11/1	0	0	5.764	0	0	0	0
DR-p/12	0	0	3.701	0	0	0	0
DR-p/13	0	0	14.430	0	3	0	0
DR-p/14	0	0	10.161	0	0	0	0
DR-p/15	0	0	6.469	0	3	0	0
DR-ta/16	0	0	4.233	0	0	0	0
ZONE DR			***239.349***	***38.347***	***36***	***835***	
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
TS4a	1	0	2.290	3.817	0	19	2.290
TS4b	1	0	1.062	1.771	0	9	1.062
TS4c	1	0	3.024	5.040	0	25	3.024
-	-	-	-	-	-	-	-

-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE TS			***34.050***	***68.100***	***5***	***284***	
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE VP							

Superfici Fondiarie	***1.945.579***	***mq***
Superfici Territoriali	***1.227.200***	***mq***
TOTALE	***3.172.779***	***mq***

Aree standard ex art. 21	***650.710***	***mq***
Aree standard ex art. 22	***402.563***	***mq***
TOTALE	***1.053.273***	***mq***
Aree per servizi tecnologici	***164.615***	***mq***
Aree per servizi produttivi	***66.580***	***mq***

Totale aree zonizzate	***4.457.247***	***mq***

E1	0	0	720.000	0	57	0	0
E2	0	0	1.330.000	0	142	0	0
E3	0	0	7.880.000	0	527	0	0
E4	0	0	6.920.000	0	622	0	0
ER1	0	0	910.000	0	234	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE_E			***17.760.000***		***1.582***		

Totale aree agricole	***17.760.000***	***mq***

-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE TS			***35.337***	***70.674***	***5***	***294***	
VP1	0	0	675	0	0	0	0
VP2	0	0	9.015	0	0	0	0
VP3	0	0	16.640	0	0	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE VP			***26.330***				

Superfici Fondiarie	***1.926.857***	***mq***
Superfici Territoriali	***1.338.218***	***mq***
TOTALE	***3.265.075***	***mq***

Aree standard ex art. 21	***837.318***	***mq***
Aree standard ex art. 22	***379.734***	***mq***
TOTALE	***1.217.052***	***mq***

Totale aree zonizzate	***4.482.127***	***mq***

E1	0	0	799.912	0	57	0	0
E2	0	0	1.743.198	0	142	0	0
E3	0	0	7.977.204	0	527	0	0
E4	0	0	7.241.752	0	622	0	0
ER1	0	0	911.494	0	234	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE_E			***18.673.560***		***1.582***		

Totale aree agricole	***18.673.560***	***mq***

TS9	1	0	2.022	4.045	0	17	2.022
ZONE TS			***18.533***	***34.940***		***154***	
VP1	0	0	4.228	0	0	0	0
VP2	0	0	10.823	0	0	0	0
VP3	0	0	1.160	0	0	0	0
VP4	0	0	9.005	0	0	0	0
VP5	0	0	9.017	0	0	0	0
VP6	0	0	1.339	0	0	0	0
VP7	0	0	1.569	0	0	0	0
VP8	0	0	2.744	0	0	0	0
VPI1	0	0	10.695	0	0	0	0
VPI10	0	0	2.160	0	0	0	0
VPI11	0	0	1.422	0	0	0	0
VPI2	0	0	3.248	0	0	0	0
VPI3	0	0	3.188	0	0	0	0
VPI4	0	0	2.915	0	0	0	0
VPI5	0	0	2.109	0	0	0	0
VPI6	0	0	1.906	0	0	0	0
VPI7	0	0	1.497	0	0	0	0
VPI8	0	0	4.241	0	0	0	0
VPI9	0	0	3.851	0	0	0	0
ZONE VP			***77.118***				

Superfici Fondiarie	***2.065.458***	***mq***
Superfici Territoriali	***1.183.627***	***mq***
TOTALE	***3.249.085***	***mq***

Aree standard ex art. 21	***668.793***	***mq***
Aree standard ex art. 22	***61.972***	***mq***
Aree per servizi tecnologici	***41.479***	***mq***
TOTALE	***772.244***	***mq***

Totale aree zonizzate	***4.021.329***	***mq***

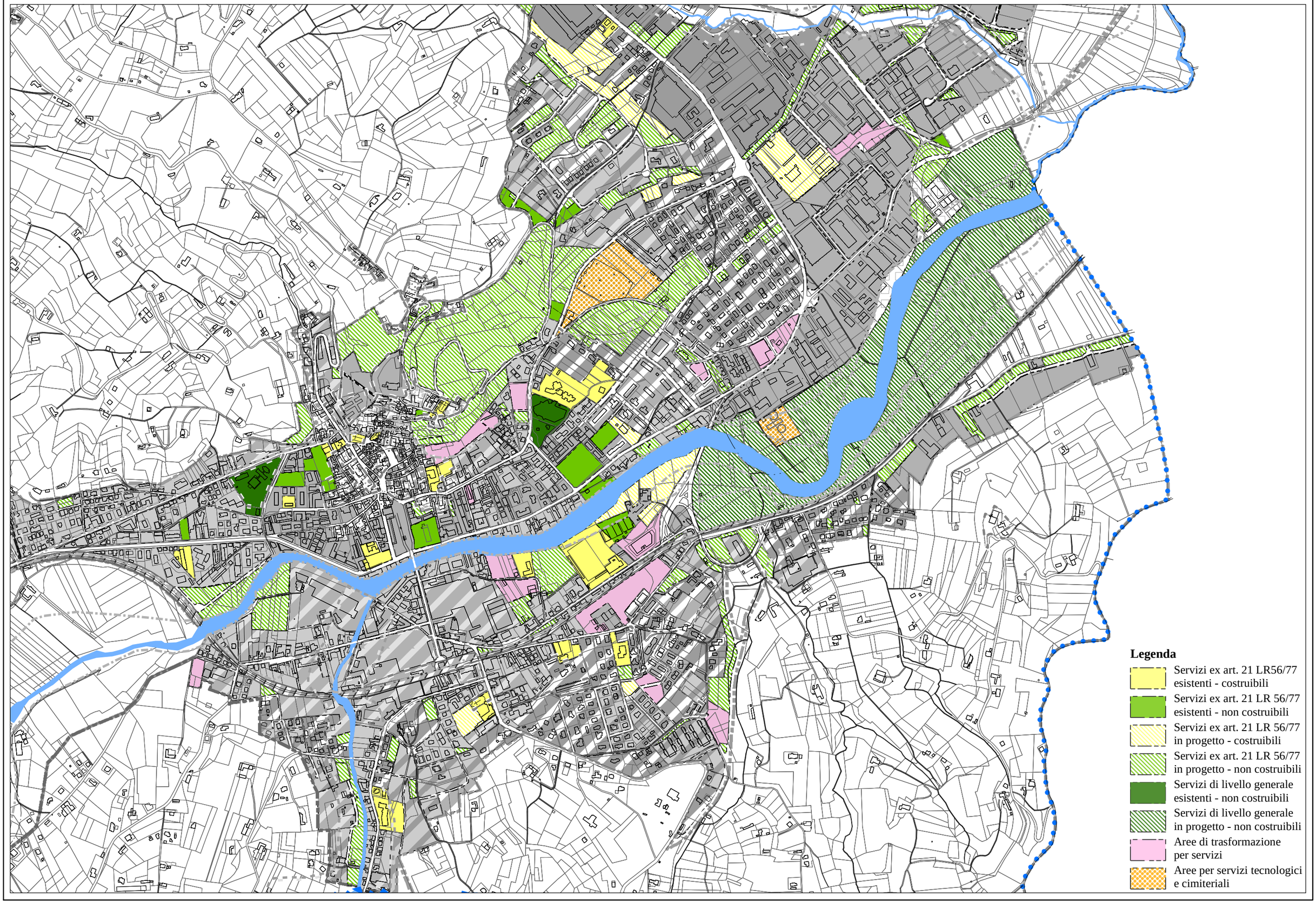
E1	0	0	4.083.546	0	382	0	0
E2	0	0	7.764.378	0	827	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
EU	0	0	6.380.356	0	302	0	0
EI1	0	0	21.903	0	0	0	0
EI2	0	0	97.820	0	20	0	0
EI3	0	0	239.616	0	0	0	0
EI4	0	0	73.619	0	0	0	0
EI5	0	0	16.250	0	0	0	0
EI6	0	0	15.024	0	0	0	0
EI7	0	0	8.476	0	0	0	0
EI8	0	0	265.431	0	16	0	0
EI9	0	0	17.688	0	0	0	0
EI10	0	0	32.515	0	0	0	0
EI11	0	0	19.095	0	0	0	0
ZONE_E			***19.035.718***		***1.547***		

Totale aree agricole	***19.035.718***	***mq***

ALLEGATO E:

ANALISI E LOCALIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD SULLA CARTOGRAFIA DI P.R.G.C. VIGENTE

Localizzazione delle aree a standard sulla cartografia di PRGC vigente. Scala 1:10.000



ALLEGATO F:

ELENCO DELLE AREE GRAVATEDA USO CIVICO

ESENTE DA BOLLO
Art. 40 - L. 16-6-1927 - A. V - N. 1766

R. COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI

SEDE DI TORINO

COMUNE DI C A N E L L I

(Provincia di A S T I)

oooo

D E C R E T O

per la destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale

di C A N E L L I

oooo

IL R. COMMISSARIO

Visti gli atti istruttori della pratica di riordinamento degli usi civici del Comune di C A N E L L I

Vista la circolare Ministeriale 12 aprile 1937-XV n. 6229 bis - Pos. A 2 ter

Visto l'elenco dei terreni di originaria appartenenza al Comune anzidetto e la nota Ministeriale in data 30 Settembre 1934 - XII° - con la quale si autorizzò questo Commissariato ad emettere il provvedimento previsto dall'art. 14 della Legge 16 giugno 1927, N. 1766 senza che fosse compilato il piano di massima a termini dell'articolo 37 del Regolamento di esecuzione, approvato con R. D. 26 Febbraio 1928 n. 332.

Visto infine la dimostrazione riassuntiva del Perito Istruttore e delegato tecnico contenente i dati catastali delle terre da assegnarsi alle due categorie di cui all'articolo 11 della Legge su citata.

Ritenuto che il patrimonio terriero del Comune soggetto a sistemazione, a tenore della legge suddetta, è costituito da ettari 1 41 10 in parte pascolivo e boschivo, in parte seminativo e prativo, per cui a termini dell'art. 11 della Legge le terre predette devono distinguersi in due categorie e cioè in terre utilizzabili come bosco, o come pascolo permanente (cat. A) ed in terre utilizzabili per la coltura agraria (cat. B) e che per tale classifica si può senz'altro adottare il criterio di distinzione seguito dal delegato tecnico.

Ritenuto che le medesime per la loro esigua estensione ed ubicazione non si prestano a qualsiasi forma di utilizzazione prevista dalla legge, per cui si presenta applicabile l'articolo 39 del Regolamento in epigrafe citato.

Ritenuto che dall'istruttoria venne accertato che nel Comune anzidetto non esistono promiscuità, nè terreni comunali occupati da privati, nè terreni di proprietà privata gravati di uso civico, nè esistono infine demani collettivi, per cui non vi sono altre operazioni da compiere in applicazione della legge e relativo regolamento sucitato e che pertanto devesi ordinare la chiusura delle operazioni e l'archiviazione della pratica del Comune stesso.

DECRETA

Le terre identificate e descritte nell'elenco annesso al presente decreto sono di natura demaniale e vengono assegnate alla categoria per ciascuna di esse indicata, con proposta all'Ecc.mo Ministero dell'Agricoltura e Foreste dell'applicazione alle medesime dell'art. 39 del Regolamento su citato: salvo restando al Podestà del Comune di promuoverne direttamente in qualsiasi tempo l'alienazione mediante richiesta al Ministero anzidetto da farsi con relativa deliberazione, a termini del sucitato articolo 39.

Dichiara che nel Comune di C A M E L I

non vi sono altre operazioni da compiere in applicazione della Legge 16 giugno 1927 n. 1766 e relativo Regolamento di esecuzione, approvato con R. D. 26 Febbraio 1928 n. 332.

Ordina conseguentemente la chiusura delle operazioni demaniali e l'archiviazione della pratica in esame.

Il presente decreto sarà comunicato al Comune ed affisso all'albo pretorio per la durata di trenta giorni consecutivi.

Nel termine predetto potranno essere presentate opposizioni dal Comune e dai cittadini interessati: tali opposizioni, scritte in carta da bollo da lire 8 dovranno, a termini dell'art. 16 del Regolamento sopra indicato, essere depositate nella Segreteria di questo Commissariato od inviate ad essa in piego raccomandato con ricevuta di ritorno e conterranno l'esposizione dei motivi sui quali sono fondate.

Trascorso tale termine, senza reclami od opposizioni, il presente decreto diventerà definitivo.

Torino, li 6 Maggio 1939 - XVII° -

IL R. COMMISSARIO

F.to: A. GARITTA

ELENCO dei terreni da classificarsi nella categoria A.

	COLTURA ATTUALE	DATI della mappa catastale		SUPERFICIE			REGIONE	OSSERVAZIONI
		Foglio	Numero	Ettare	Are	Centiare		
1	Pascolo	I	184		7	10	Ceirole	
2	"	XIV	192		7	20	Pusotto	
3	Bosco ceduo	XVI	212		7	70	Pianella	
4	" "	XXIII	89		18	40	Cavolpi	
5	" "	XXIV	184		8	10	Rocchea	
6	" "	"	231		1	20	Pian Canelli	
7	Pascolo	XIV	289		4	60	Pusotto	
					54	30		

E L E N C O dei terreni da classificarsi nella cat. B.

1	Seminativo	XIV	188		22	90	Pusotto	
2	Prato	XVI	293		4	00	Via Nizza	
3	"	XVIII	299		10	40	Marna	
4	Seminativo	"	50		49	50	Dente	
					86	80		

R I E P I L O G O

Superficie terreni categoria	A.	Ettari	0 54	30
" " "	B.	"	0 86	80
Totale		Ettari	1 41	10

Torino, li 6 Maggio 1939 - XVII° -

IL R° COMMISSARIO

F.to A. Garitta

N. d'ord.	COLTURA ATTUALE	DATI della mappa catastale		SUPERFICIE			REGIONE	OSSERVAZIONI
		Foglio	Numero	Ettare	Are	Centiare		

Provincia di Avell.
COMUNE DI CANELLI

Dichiaro io sottoscritto che il presente Decreto ven
pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per il periodo consecu
tivo di trenta giorni e cioè dal 28.5. al 28.6.

Canelli 30 Giugno 1939 A.XVII

Il Segretario

Pubblicato dal 6.1 al 6.2.35

ESENTE DA BOLLO
Art. 40 - L. 16-6-1927 - A. V - N. 1766

R. COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI

SEDE DI TORINO

Provincia di ALessandria

Comune di CANELLI

D E C R E T O

per la destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale di

CANELLI

(Art. 39 del regolamento di esecuzione 26 febbraio 1928)

Il Commissario per la liquidazione degli usi civici sedente in Torino

Visti gli atti istruttori della pratica di riordinamento degli usi civici del Comune di CANELLI

Visto l'elenco dei terreni di originaria appartenenza al Comune anzidetto.

Vista la nota Ministeriale in data 30 Settembre 1934.XII colla quale si autorizzò questo Commissariato ad emettere il provvedimento previsto dall'art. 14 della Legge 16 giugno 1927, senza che fosse compilato il piano di massima, a termini dell'art. 37 del regolamento di esecuzione, approvato con R. D. 26 febbraio 1928 N. 332.

Visto infine la dimostrazione riassuntiva del delegato tecnico, che contiene i dati catastali delle terre da assegnarsi alle due categorie di cui all'art. 11 della Legge sucitata.

Ritenuto che il patrimonio terriero del Comune soggetto a sistemazione, a tenore della legge suddetta, è costituito da ettari 1. 41. 10. in parte pascolivo e boschivo, in parte seminativo e prativo.

Ritenuto che, a termini dell'art. 11 della citata Legge 16 giugno 1927, le terre predette devono distinguersi in due categorie e cioè in terre utilizzabili come bosco, o come pascolo permanente (cat. A) ed in terre utilizzabili per la cultura agraria (cat. B).

Ritenuto che per l'assegnazione delle terre alle categorie anzidette si può senz'altro adottare il criterio di distinzione seguito dal delegato tecnico.

Ritenuto che le medesime per la loro esigua estensione e ubicazione non si prestano a qualsiasi forma di utilizzazione prevista dalla Legge, per cui si presenta applicabile l'art. 39 del regolamento in epigrafe citato.

D E C R E T A

Le terre identificate e descritte sull'elenco annesso al presente decreto sono di natura demaniale e sono assegnate alla categoria per ciascuna di esse indicata.

A termini dell'articolo 39 del regolamento predetto propone all'Ecc.mo Ministero l'alienazione di tali fondi che qui di seguito vengono specificatamente riportati:

TERRENI ASSEGNATI ALLA CATEGORIA A.

N. d'ord.	COLTURA ATTUALE	DATI della mappa Foglio	N.	E.	A.	C.	REGI
1	pascolo	I	184		7	10	Ceirol
2	"	XIV	192		7	20	Pusot
3	bosco ceduo	XVI	212		7	70	Piane
4	"	XXIII	89		18	40	Cavol
5	"	XXIV	184		8	10	Rocch
6	"	"	231		1	20	Pian
7	pascolo	XIV	289		4	60	Pusot
					54	30	

TERRENI ASSEGNATI ALLA CATEGORIA B.

N. d'ord.	COLTURA ATTUALE	DATI della mappa Foglio	N.	E.	A.	C.	REGIONE
1	seminativo	XIV	188		22	90	Pusotto
2	prato	XVI	293		4	00	Via Nizza
3	"	XVIII	299		10	40	Marna
4	seminativo	"	50		49	50	Dente
					86	80	

Torino, li 27 Dicembre 1934.XIII

IL R° COMMISSARIO

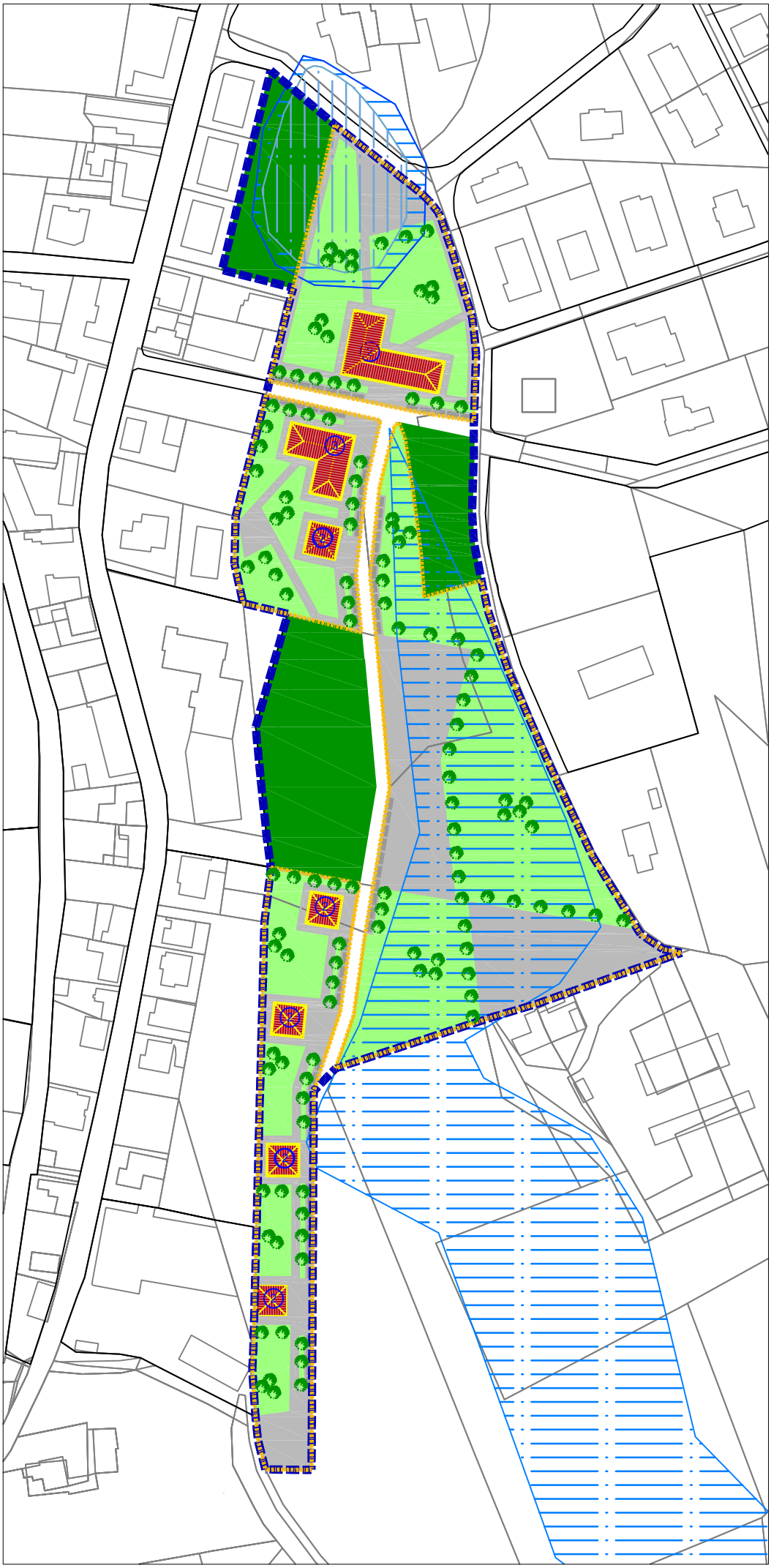
Garitta

Pubblicato
dal 6 Gennaio
al 6 Febbraio 1935 XIII
senza opposizione.

Il Segretario

ALLEGATO G:

IPOTESI DI SVILUPPO DEL SUE C9



Ipotesi di sviluppo del SUE C9 - scala 1:2.000

Legenda

- Perimetro del SUE C9
- Superfici Fondiarie
- Standard
- Aree permeabili
- Aree impermeabili
- Aree a parcheggio
- Edifici residenziali e numero di piani
- Aree di dissesto
- Aree a rischio geologico

Dati quantitativi

ST	*mq*	33,159
SF	*mq*	25,105
IT	*mc/mq*	0.35
SLP	*mq*	3,869
Abitanti	*n*	97

ALLEGATO H:

ELENCO DELLE AREE A SERVIZI

AREE A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77				
Tipologia di servizio	**Numero e sigla**		**Superficie (mq)**	
Aree a servizi esitenti per l'istruzione	SE/a	13	4.876	mq
Aree a servizi esitenti per l'istruzione	SE/a	16	3.368	mq
Aree a servizi esitenti per l'istruzione	SE/a	18	6.562	mq
Aree a servizi in progetto per l'istruzione	SP/a	28	15.359	mq
Aree a servizi esitenti per l'istruzione	SE/a	41	3.911	mq
Aree a servizi esitenti per l'istruzione	SE/a	53	3.405	mq
Aree a servizi esitenti per l'istruzione	SE/a	61	4.246	mq
Aree a servizi in progetto per l'istruzione	SP/a	98	4.697	mq
Aree a servizi in progetto per l'istruzione	SP/a	111	26.738	mq
Aree a servizi in progetto per l'istruzione	SP/a	28/1	11.922	mq
Aree a servizi in progetto per l'istruzione	SP/a	97/1	3.435	mq
AREE A SERVIZI PER L'ISTRUZIONE			**88.521**	**mq**
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	1	1.178	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	2	517	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	4	546	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	5	1.261	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	14	1.447	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	17	4.571	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	19	1.069	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	35	1.925	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	50	3.950	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	54	2.135	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	55	3.890	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	56	5.651	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SP/b	64	4.827	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	75	3.952	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	112	1.193	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	122	3.905	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	124	6.859	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	130	1.546	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SP/b	136	2.672	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	143	4.203	mq
Aree a servizi in progetto per attrezzature di interesse comune	SP/b	196	1.138	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	103/1	18.932	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	11bis	1.281	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	73bis	4.066	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	90bis	3.503	mq
Aree a servizi esistenti per attrezzature di interesse comune	SE/b	99bis	1.781	mq
AREE A SERVIZI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			**87.997**	**mq**
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	6	19.650	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	8	1.439	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SE/c	11	1.585	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SE/c	15	3.612	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	20	461	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	24	16.450	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	27	6.857	mq

Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	31	3.341	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	34	4.848	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	36	8.334	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	37	3.030	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	43	3.890	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	46	28.395	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	48	1.482	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	49	3.521	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	51	16.494	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	51	678	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	60	950	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	70	2.723	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	84	3.233	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	97	893	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	105	485	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	110	281	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	116	924	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	119	2.623	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	120	2.617	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	121	2.784	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	125	4.008	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	132	14.710	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	146	996	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	147	388	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	151	112	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	152	368	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	153	377	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	155	2.398	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	160	330	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	161	5.584	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	162	7.602	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	164	2.615	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	194	3.159	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	SP/c	195	1.857	mq
Aree a servizi esistenti per spazi pubblici a parco	SE/c	195	1.728	mq
Aree a servizi in progetto per spazi pubblici a parco	TS-SP/c	TS8	10.133	mq
AREE A SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI A PARCO			**202.008**	**mq**
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	3	252	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	7	143	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	21	730	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	32	472	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	33	2.058	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	39	702	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	42	10.240	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	45	6.207	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	47	2.107	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	57	672	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	59	356	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	62	114	mq

Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	72	2.225	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	85	182	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	86	398	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	87	177	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	90	1.563	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	91	86	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	92	419	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	115	166	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	117	19	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	118	179	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	126	388	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	127	305	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	131	4.347	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	141	260	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	145	163	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	148	1.357	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	149	1.252	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	154	551	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	156	149	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	157	485	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	158	592	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	159	579	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SP/d	193	463	mq
Aree a servizi in progetto per parcheggi pubblici	SE/d	75bis	521	mq
AREE A SERVIZI PER PARCHEGGI PUBBLICI			**45.006**	**mq**
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	9	5.781	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	22	737	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	23	967	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	26	2.032	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	44	2.604	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	52	737	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	66	10.258	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	67	5.863	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	77	2.765	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	78	2.874	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	80	556	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	82	3.303	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	83	6.327	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	88	8.651	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	89	1.163	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	93	14.456	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	94	379	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	95	2.675	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	96	2.404	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	99	1.859	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	101	1.072	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	102	18.731	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	107	4.064	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	108	2.936	mq

Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	123	12.781	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	128	625	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	129	472	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	134	19.416	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	135	87	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	137	1.194	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	138	4.165	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	139	753	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	144	991	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	150	18.850	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e*	163	2.680	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	165	331	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	166	5.380	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	167	3.089	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	168	23.354	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	169	1.732	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	170	2.555	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	171	264	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	172	53	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	173	108	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	174	63	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	175	139	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	176	126	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	177	31	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	178	146	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	179	25	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	180	1.200	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	181	74	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	182	55	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	183	1.103	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	184	17	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	185	34	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	186	16	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	187	74	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	188	79	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	189	21	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	190	31	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	191	1.728	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	192	320	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	197	1.980	mq
Aree a servizi esistenti per insediamenti produttivi	SE/e	199	3.029	mq
Aree a servizi in progetto per insediamenti produttivi	SP/e	91/1	2.572	mq
AREE A SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI			**218.203**	**mq**
Aree a servizi esistenti per il commercio	SE/f	12	5.786	mq
Aree a servizi esistenti per il commercio	SE/f	38	345	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	SP/f	58	2.289	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	SP/f	69	5.045	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	SP/f	71	906	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	SP/f	76	2.544	mq

Aree a servizi esistenti per il commercio	SE/f	133	451	mq
Aree a servizi esistenti per il commercio	SE/f	140	517	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	TS-SP/f	TS4a	1.527	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	TS-SP/f	TS4b	1.527	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	TS-SP/f	TS4c	1.527	mq
Aree a servizi in progetto per il commercio	TS-SP/f	TS9	2.022	mq
AREE A SERVIZI PER COMMERCIO			**27.058**	**mq**
Aree per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	AIC/e	25	23.345	mq
Aree per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	AIC/e	40	2.823	mq
Aree per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	AIC/e	73	2.608	mq
Aree per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	AIC/e	79	661	mq
Aree per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	AIC/e	104	9.007	mq
Aree per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	AIC/e	106	387	mq
Aree per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	AIC/e	198	2.649	mq
AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI			**41.479**	**mq**

AREE A SERVIZI EX ART. 22 L.R. 56/77				
Tipologia di servizio	***Numero e sigla***		***Superficie (mq)***	
Aree a servizi esistenti per l'istruzione	FE/a	10	7.688	mq
Aree a servizi esisteni per spazi pubblici a parco	FE/c	74	54.284	mq
TOTALE			**61.972**	**mq**

ALLEGATO I:
PIANO DI MONITORAGGIO

A seguito della conclusione della I conferenza di pianificazione si ottempera a quanto richiesto dall'Organo Tecnico con prot. n. 15968 del 05/10/2012 relativamente alla realizzazione di un piano di monitoraggio della Variante Strutturale n. 3. Di seguito sono pertanto stati individuati gli indicatori relativi al consumo di suolo riportati nel succitato parere. Per quanto riguarda gli indicatori di sarà necessario valutare che ogni verifica periodica dovrà trovare fondamento su un sistema informativo disponibile per gli uffici, di facile utilizzo e pratico aggiornamento.

Si precisa inoltre che all'interno del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" (Regione Piemonte, aprile 2012) al "Capitolo 3 – Il glossario" ed al "Capitolo 4 – Gli indici" si trovano illustrate le definizioni e gli indici di seguito riportati.

	INDICATORE	DESCRIZIONE	MODALITA' DI CALCOLO	UNITA' DI MISURA	FONTE	CADENZA
1.	Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100.	*CSU=(Su/Str)*100* Su = Superficie urbanizzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)	Percentuale	Ufficio Tecnico	Biennale
2.	Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata	Consumo dovuto alla superficie infrastrutturata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100.	*CSI= (Si/Str)*100* Si = Superficie infrastrutturata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)	Percentuale	Ufficio Tecnico	Biennale
3.	Indice di dispersione dell'urbanizzato	Rapporto tra la superficie urbanizzata discontinua sommata alla superficie urbanizzata rada e la superficie urbanizzata totale nella superficie territoriale di riferimento	*Dsp = [(Sud+Sur)/Su]*100* Sud = Superficie urbana discontinua (m^2) Sur = Superficie urbanizzata rada (m^2) Su = Superficie urbanizzata totale (m^2)	Percentuale	Ufficio Tecnico	Biennale
4.	Indice di frammentazione	Rapporto tra la superficie territoriale di riferimento al quadrato e la sommatoria delle aree dei frammenti al quadrato	$IF = \frac{Str^2}{\sum a_n}$ a_n = Area del frammento Str = Superficie territoriale di riferimento (m^2)	Adimensionale	Ufficio Tecnico	Biennale
5.	Indice di consumo di suolo ad elevata potenzialità produttiva (da utilizzare qualora vengano consumate porzioni di suoli di I, II o III classe)	Rapporto tra la superficie di suolo appartenente alle classi di capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie artificializzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100.	*CSP=(Sp/Str)/100* Sp = Superficie di suolo appartenente alle capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie artificializzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)	Percentuale	Ufficio Tecnico	Biennale

ALLEGATO L:

STRALCIO DEGLI ARTICOLI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE A SEGUITO DELLA II CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE (RIPORTANTE LE MODIFICHE EFFETTUATE IN TUTTE LE FASI)

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE

~~*IN ADEGUAMENTO ALL'EVENTO ALLUVIONALE DEL NOVEMBRE 1994*~~

Adottata in via definitiva con DCC n. 64 del 7/11/2001
Approvata con DGR n. 11-5789 del 15/04/2002, pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 24/04/2002
come rettificata con DGR n. 51-6234 3/06/2002, pubblicata sul B.U.R. n. 24 del 13/06/2002
(testo contenente le modifiche introdotte "ex officio" con la D.G.R. di approvazione)

Testo coordinato con le modifiche ed integrazioni introdotte con:

01	Approvazione definitiva variante parziale n. 1 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 22/04/2003	DE3.2
02	Approvazione definitiva variante parziale n. 2 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 13/11/2003	TS9 – S37
03	Approvazione modifica n. 1 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 17/02/2004	
	Approvazione cronoprogramma degli interventi ai sensi dell'articolo 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRGC	Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 17/02/2004	
04	Approvazione modifica n. 2 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 28/10/2004	
05	Approvazione definitiva variante parziale n. 3 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 23/12/2004	C8 – C9 – S60
06	Approvazione definitiva variante parziale n. 4 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 30/11/2005	DC5 – DR16 – S122
07	Approvazione modifica n. 3 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 09/06/2006	S123
08	Approvazione modifica n. 4 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 28/06/2007	DR14
09	Approvazione definitiva Piano Particolareggiato "Area TS2" con contestuale variante parziale n. 5 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 29/09/2007	
10	Approvazione modifica n. 5 al Piano Regolatore Generale art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 27/06/2008	S111 – S124 – DR14
11	Approvazione modifica n. 6 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 13/11/2008	S125
12	Approvazione definitiva Piano Particolareggiato "Area BC1" con contestuale variante parziale n. 6 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 02/03/2009	BC1
13	Approvazione modifica n. 7 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 06/08/2009	S81 – DE2
14	Approvazione definitiva variante parziale n. 8 (art. 58, comma 2, Legge 133/2008)	Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 26/11/2009	TS10/A – TS10/B – TS10/C – S11 – S51 – S91 – S92

15	Approvazione definitiva Piano di Recupero “Area compresa tra Via Roma, Via Giovanni XXIII, Viale Indipendenza, Piazza Gancia, Piazza Cavour” con contestuale variante parziale n. 7 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 101 del 17/12/2009	
16	Approvazione modifica n. 8 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 09/07/2009	S99 – S99/BIS
17	Approvazione definitiva variante parziale n. 10 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 28/11/2011	
18	**Adozione** variante parziale n. 9 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)	Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 27/04/2011	
19	**Approvazione variante parziale n. 11 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)**	**Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 26/04/2012**	**Commercio**
20	**Approvazione modifica n. 9 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)**	**Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 05/06/2012**	
21	**Approvazione variante parziale n. 12 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)**	**Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 27/09/2012**	**DR**
22	**Approvazione modifica n. 10 al Piano Regolatore Generale (art. 17, comma 8, LR 56/1977)**	**Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 22/11/2012**	**S19**
23	**Approvazione variante parziale n. 13 (art. 17, comma 7, LR 56/1977)**	**Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 28/03/2013**	

Legenda:

Testo introdotto con il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 3

~~Testo eliminato con il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 3~~

Testo introdotto con il Progetto Preliminare Modificato della Variante Strutturale n. 3

~~Testo eliminato con il Progetto Preliminare Modificato della Variante Strutturale n. 3~~

Testo introdotto con il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3

~~Testo eliminato con il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3~~

Sommario

DISPOSIZIONI GENERALI - MODALITÀ ATTUATIVE DEL P.R.G. 5
Articolo 1. Elaborati del Piano Regolatore 5
Articolo 2. Efficacia e validità del P.R.G. 9
Articolo 3. Prescrizioni operative del P.R.G. 9
Articolo 5. Interventi soggetti a ~~Concessione Edilizia~~ Permesso di Costruire (PdC) 9
Articolo 6. Interventi soggetti ad ~~Autorizzazione o a denuncia di inizio attività~~ altri titoli abilitativi 10
Articolo 10. Strumenti urbanistici esecutivi - elencazione 12
Articolo 12. Piani di Recupero 13
Articolo 14. Piani Esecutivi Convenzionati 13
Articolo 15. Contenuti essenziali delle convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi relative ai Piani Esecutivi 13

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 15
Articolo 16. Classificazione degli interventi edilizi e riferimenti legislativi 15
Articolo 17. Tipi di intervento edilizio 15
Articolo 18. Manutenzione ordinaria (a) 16
Articolo 19. Manutenzione straordinaria (b) 16
Articolo 20. Restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1) 17
Articolo 21. Restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso (c2) 18
Articolo 22. Ristrutturazione edilizia (d1, d2, e1) 18
Articolo 23. ~~Demolizione e ricostruzione (e1, e2)~~ Nuova costruzione 19
Articolo 23/bis. Nuova costruzione per sostituzione edilizia con demolizione (e2) 20
Articolo 24. Ampliamento e sopraelevazione (f1, f2) 20
Articolo 24/bis. Completamento tramite nuova costruzione (f3) 21
Articolo 25. Nuovo impianto (g) 21
Articolo 26. Ristrutturazione urbanistica (h) 21

DESTINAZIONI DEL TERRITORIO PREVISTE DAL PIANO 22
Articolo 27. Suddivisione del territorio in classi di edificabilità – Carta di sintesi 22
Articolo 28. ~~Condizioni e limiti degli interventi ammessi in relazione alle classi di edificabilità~~ Limiti di edificabilità – idoneità all'utilizzazione urbanistica – Carta di Sintesi 24
Articolo 30. Attuazione del P.R.G. in aree di tipo A 34
Articolo 31. Attuazione del P.R.G. nelle aree di tipo B, BC, BR e BS 36
Articolo 32. Aree residenziali di nuovo impianto e completamento di tipo C 37
Articolo 33. Nuclei perimetrati frazionali, AF, AFs 38
Articolo 34. Aree agricole E, EU, EI 39
Articolo 34/bis. Impianti di produzione di energia in aree agricole 47
Articolo 34/ter. Aree a Verde Privato, VP e Verde Privato Inedificabile, VPI 47
Articolo 35. Baracche e casotti in zona agricola 48
Articolo 36. Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE 48
Articolo 36/bis. Aree di trasformazione per servizi, TS 56
Articolo 37. Interventi a destinazione commerciale 56
Articolo 38. Norme relative alle aree destinate a servizi pubblici ex art. 21 e 22 L.R. 56/77 60
Articolo 38/bis. Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse collettivo – AIC/e, AIC/f 62
~~Articolo 38/bis.~~ ~~Norme relative alle aree TS10/A, TS10/B, TS10/C~~ 63
Articolo 41. Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche 64
Articolo 42. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua 67
Articolo 42/bis. Aree ed immobili costituenti beni ambientali da salvaguardare 68
Articolo 42/ter. Aree sottoposte alla tutela UNESCO 70

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME EDILIZIE **71**
Articolo 43. Caratteristiche geometriche minime delle viabilità in progetto 71
Articolo 44. Distanze fra le costruzioni e dai confini 72
Articolo 45. Distanze dalle strade nelle zone urbane ed extraurbane 72
Articolo 46. Applicazione del D. Lgs. 42/2004 e dell'art. 29 della L.R. 56/77 ai ~~Distanze dai~~ corsi d'acqua 73
Articolo 47. Parcheggi ed autorimesse 74
Articolo 48. Prescrizioni integrative per le altezz~~a~~e massim~~a~~e dei fabbricati 75
Articolo 49. Sporti su strada 76
Articolo 50. ~~Conteggio volumi~~ Prescrizioni per la realizzazione dei sottotetti 76

PRESCRIZIONI SPECIALI **78**
Articolo 53. Norme contrastanti 78
Articolo 54. Prescrizioni speciali per l'insediamento - Rinvio alla relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.- Bonifica ambientale 78
Articolo 55. Modesti ampliamenti di edifici uni e bifamiliari 79

DEFINIZIONI **80**
Articolo 56. ~~Altezza delle costruzioni~~ Parametri ed indici urbanistici, definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C. e riferimento ai Regolamenti vigenti. 80
~~Articolo 57.~~ ~~Numero dei piani~~ 81
~~Articolo 58.~~ ~~Distanze~~ 81
~~Articolo 59.~~ ~~Superficie coperta - superficie utile~~ 81
~~Articolo 59/bis.~~ ~~Superficie territoriale - Superficie fondiaria~~ 81
~~Articolo 59/ter.~~ ~~Superficie lorda di pavimento - Indice di utilizzazione fondiaria~~ 82
~~Articolo 60.~~ ~~Aree a verde privato~~ 82
~~Articolo 61.~~ ~~Prescrizioni immediatamente vincolanti, relative al territorio comunale, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale~~ 82

NORME TRANSITORIE E FINALI **83**
Articolo 57. Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C. 83
Articolo 58. Inquinamento acustico ambientale 83
Articolo 59. Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC 83

ALLEGATO A PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE E DI ORNATO **85**
A) Interventi nel Centro Storico e nelle altre aree di interesse storico ambientale e genericamente nelle aree di tipo A 85
B) Interventi nel territorio extra-urbano 85
C) Tutela del suolo agricolo di interesse naturalistico 87
D) Interventi nelle aree urbanizzate interne alla "core zone" 88

ALLEGATO C PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO NORME DI ATTUAZIONE (artt. 29-30-38-39) **91**
ALLEGATO D PIANI ESECUTIVI IN VIGORE E ADOTTATI,.. Errore. Il segnalibro non è definito.

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI - MODALITÀ ATTUATIVE DEL P.R.G.

Articolo 1. Elaborati del Piano Regolatore

~~La presente variante generale realizza l'adeguamento del Piano Regolatore Generale vigente agli eventi alluvionali del novembre 1994, nonché alle nuove disposizioni e varianti intervenute nella vigente legislazione urbanistica regionale e nazionale.~~

1. La variante, di seguito chiamata Piano Regolatore Generale o P.R.G., approvata con DGR n. 11-5789 del 15/04/2002, come rettificata con DGR n. 51-6234 3/06/2002 (testo contenente le modifiche introdotte "ex officio" con la D.G.R. di approvazione) si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione
- Allegato 1/1 – Stato di fatto – Dotazione attrezzature e servizi (rete fognaria e rete acquedotto)
- Allegato 1/2 – Stato di fatto – Dotazione attrezzature e servizi (rete illuminazione e infrastrutturazioni secondarie)
- Allegato 2/1 – Relazione sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio comunale
- Allegato 2/2 – Carta geologico-strutturale in scala 1:10.000
- Allegato 2/3.1 – Sezione geologica n. 1 in scala 1:10.000 e 1:5.000
- Allegato 2/3.2 – Sezione geologica n. 2 in scala 1:10.000 e 1:5.000
- Allegato 2/4 – Carta geoidrologica in scala 1:10.000
- Allegato 2/5 – N° 1 sezione geoidrologica in scala 1:5.000 e 1:100
- Allegato 2/6 – Carta geomorfologica e dei dissesti in scala 1:10.000
- Allegato 2/7 – Carta dell'acclività in scala 1:10.000
- Allegato 2/8 – Carta delle aree inondate dall'evento alluvionale del novembre 1994 in scala 1:10.000
- Allegato 2/9 – Carta dell'altezza dell'onda di piena in occasione dell'evento alluvionale del novembre 1994 in scala 1:5.000
- Allegato 2/10 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
- Allegato 2/11 – Carta del censimento delle opere idrauliche in scala 1:10.000
- Allegato 2/12 – Atlante fotografico delle opere idrauliche censite
- Allegato 2/13 – Relazione geologico-tecnica riguardante lo studio delle aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dalla variante al P.R.G.C. e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre 1994
- Tavola 1 – Planimetria con fasce marginali dei comuni contermini, in scala 1:15.000
- Tavola 2 – Planimetria generale di piano 1:5.000
- Allegato A) alla tavola 2 - Cartografia vincoli e fasce di rispetto 1:5.000
- Tavola 3 – Sviluppo nuclei frazionali 1:2.000
- Tavola 4 – Sviluppo centro storico 1:1.000
- Tavole 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6 - Sviluppo centro urbano 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione con i seguenti allegati:[1]
  - Allegato A – Particolari prescrizioni esecutive e di ornato
  - Allegato B – Abaco degli interventi nel Centro Storico composto da:

[1] Allegati alle NTA modificati con DCC n. 26 del 26/11/2012 – Variante Parziale n. 11

  - Relazione
  - Schede area A/1
  - Schede area A2/1
  - Schede area A2/2
  - Schede area A3/1
  - Schede area A3/2
  - Schede area A3/3
- Tavola numero 1 – sviluppo del Centro Storico
- Tavola numero 2 – dettaglio area A/1
- Tavola numero 3 – dettaglio dell'area A2/1
- Tavola numero 4 – dettaglio dell'area A2/2 con parti R20 e R21
- Tavola numero 4/bis – dettaglio dell'area A2/2 con parti R13, R14 e R15
- Tavola numero 5 – dettaglio dell'area A3/1
- Tavola numero 6 – dettaglio dell'area A3/2
- Tavola numero 7 – dettaglio dell'area A3/3

- Schede d'intervento
- Scheda quantitativa dei dati urbani

2. Gli elaborati di PRGC di cui al precedente comma 1 sono integrati dagli elaborati della Variante Strutturale n. 3 al PRGC di seguito elencati:

PROGETTO

Elaborati urbanistici

- Elaborato P.1 – Relazione
- Elaborato P2 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato P3 – Schede d'intervento
- Elaborato P4 – Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tavola P1.1 – Planimetria generale di Piano, scala 1:5.000
- Tavola P1.2 – Planimetria generale di Piano, scala 1:5.000
- Tavola P2.1 – Sviluppo del Centro Urbano, scala 1:2.000
- Tavola P2.2 – Sviluppo del Centro Urbano, scala 1:2.000
- Tavola P2.3 – Sviluppo del Centro Urbano, scala 1:2.000
- Tavola P2.4 – Sviluppo dei Nuclei Frazionali, scala, 1:2.000
- Tavola P3.1 – Sviluppo del Centro Storico, scala 1:1.000;
- Tavola P3.2a – Sviluppo del Centro Storico: zona A1, scala 1:500;
- Tavola P3.2b – Sviluppo del Centro Storico: zona A2.1 - A2.2 - A3.1 - A3.2 - A3.3, scala 1:500;
- Tavola P4.1 – Carta dei vincoli e delle fasce di rispetto, scala 1:5.000;
- Tavola P4.2 – Carta dei vincoli e delle fasce di rispetto, scala 1:5.000;

Elaborati paesistici

- Elaborato U – Relazione paesistica
- Tavola U1 – Carta dei caratteri strutturali del paesaggio, scala 1:10.000
- Tavola U2 – Carta dei caratteri visuali e percettivi del paesaggio, scala 1:10.000

Elaborati acustici

- Elaborato C – Verifica di compatibilità acustica

INDAGINI

Elaborati territoriali

- Tavola A1 – Valori, limitazioni e vincoli, scala 1:15.000
- Tavola A2 – Le previsioni del Piano Territoriale Regionale, scale varie
- Tavola A3 – Le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, scale varie

Elaborati idraulici

- Elaborato I.1.0 – Relazione idraulica T. Belbo
- Tavola I.1.1 – Carta della pericolosità idraulica T. Belbo – ~~Monte~~ Concentrico
- Tavola I.1.2 – Carta della pericolosità idraulica T. Belbo – Valle
- Tavola I.1.3 – Carta della pericolosità idraulica T. Belbo – ~~Monte~~ Concentrico – Aree Cronoprogramma
- Elaborato I.2.0.1 – Relazione idraulica Rii Bassano e Pozzuolo
- Elaborato I.2.0.2 – Studio idrologico Rii Bassano e Pozzuolo
- Tavola I.2.1 – Carta della pericolosità idraulica Rii Bassano e Pozzuolo
- Elaborato I.3.0.1 – Relazione idraulica Rio Rocchea
- Elaborato I.3.0.2 – Studio idrologico idraulica Rio Rocchea
- Tavola I.3.1 – Carta della pericolosità idraulica Rio Rocchea
- Elaborato I.4.0.1 – Relazione idraulica Rio Trionzo
- Elaborato I.4.0.2 – Studio idrologico Rio Trionzo
- Tavola I.4.1 – Carta Pericolosità idraulica Rio Trionzo – Valle
- Tavola I.4.2 – Carta Pericolosità idraulica Rio Trionzo – Monte
- Tavola I.4.3 – Rilievo topografico – sezioni rio Trionzo
- Elaborato I.5.0 – SICOD - Relazione Classificazione opere idrauliche
- Elaborato I.5.1 – SICOD - Tavole grafiche opere idrauliche
- Elaborato I.5.2 – SICOD - Elaborato fotografico opere Idrauliche

Elaborati geologici

- Tavola G1 – Carta Geologico-Strutturale, scala 1:10.000
- Tavola G2 – Carta Geomorfologica e dei Dissesti, scala 1:10.000
- Tavola G3 – Carta Geoidrologica e del Reticolato Idrografico minore, scala 1:10.000
- Tavola G4 – Carta Litotecnica, scala 1:10.000
- Tavola G5 – Carta delle acclività, scala 1:10.000
- Tavola G6 – Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10.000
- Elaborato G7 – Relazione geologico-tecnica, ~~e Integrazione alla Relazione geologico-tecnica con i seguenti allegati:~~
- Elaborato G8 – Allegati alla relazione geologico-tecnica
  - G8/1 Proposta modifica PAI a seguito indagine 7/LAP
  - G8/2 Sovrapposizione PAI e carta dei dissesti
  - G8/3 Originali PAI, IFFI e Piano Territoriale Provinciale
  - G8/4 Commento aree PAI con quanto rilevato
  - G8/5 Schede dissesti e Schede corsi d'acqua
  - G8/6 Carta Banca Dati CSI e ubicazione dati su planimetria
  - G8/7 Ricerca storica (Eventi alluvionali)
  - G8/8 Raccolta indagini geologiche e geotecniche

- G9 Proposta di modifica delle fasce fluviali
- G10 Relazione geologico-tecnica – Aree di nuovo impianto III fase Circ. 7/LAP
- G11 Relazione illustrativa

3. Gli elaborati di cui al comma 1 e di seguito elencati si intendono integralmente sostituiti con quelli della Variante Strutturale n. 3 elencati al precedente comma 2. Ed in particolare:

- Allegato 2/1 – Relazione sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio comunale
- Allegato 2/2 – Carta geologico-strutturale in scala 1:10.000
- Allegato 2/3.1 – Sezione geologica n. 1 in scala 1:10.000 e 1:5.000
- Allegato 2/3.2 – Sezione geologica n. 2 in scala 1:10.000 e 1:5.000
- Allegato 2/4 – Carta geoidrologica in scala 1:10.000
- Allegato 2/5 – N° 1 sezione geoidrologica in scala 1:5.000 e 1:100
- Allegato 2/6 – Carta geomorfologica e dei dissesti in scala 1:10.000
- Allegato 2/7 – Carta dell'acclività in scala 1:10.000
- Allegato 2/8 – Carta delle aree inondate dall'evento alluvionale del novembre 1994 in scala 1:10.000
- Allegato 2/9 – Carta dell'altezza dell'onda di piena in occasione dell'evento alluvionale del novembre 1994 in scala 1:5.000
- Allegato 2/10 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000
- Allegato 2/11 – Carta del censimento delle opere idrauliche in scala 1:10.000
- Allegato 2/12 – Atlante fotografico delle opere idrauliche censite
- Allegato 2/13 – Relazione geologico-tecnica riguardante lo studio delle aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dalla variante al P.R.G.C. e di adeguamento in conseguenza dell'evento alluvionale del novembre 1994
- Tavola 2 – Planimetria generale di piano 1:5.000
- Allegato A) alla tavola 2 - Cartografia vincoli e fasce di rispetto 1:5.000
- Tavola 3 – Sviluppo nuclei frazionali 1:2.000
- Tavola 4 – Sviluppo centro storico 1:1.000
- Tavole 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6 - Sviluppo centro urbano 1:2.000
  - Tavola numero 1 – sviluppo del Centro Storico
  - Tavola numero 2 – dettaglio area A/1
  - Tavola numero 3 – dettaglio dell'area A2/1
  - Tavola numero 4 – dettaglio dell'area A2/2 con parti R20 e R21
  - Tavola numero 4/bis – dettaglio dell'area A2/2 con parti R13, R14 e R15
  - Tavola numero 5 – dettaglio dell'area A3/1
  - Tavola numero 6 – dettaglio dell'area A3/2
  - Tavola numero 7 – dettaglio dell'area A3/3
- Schede d'intervento

4. L'elaborato 'Norme tecniche di attuazione' di cui al comma 1 si intende sostituito per le sole parti modificate dalla Variante Strutturale 3.

Articolo 2. Efficacia e validità del P.R.G.

Tutto il territorio comunale di Canelli è disciplinato dal P.R.G. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, al Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali.

Si intende per trasformazione urbanistica l'esecuzione di opere edilizie e il mutamento delle destinazioni d'uso di aree o edifici, la utilizzazione di risorse naturali, la alterazione delle caratteristiche dei luoghi.

~~Il presente P.R.G. attua le sue previsioni per una durata di 10 anni dalla data di pubblicazione della deliberazione di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.~~

Le previsioni di PRGC, approvato con DGR n. 11-5789 del 15/04/2002, pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 24/04/2002 come rettificata con DGR n. 51-6234 del 03/06/2002, pubblicata sul B.U.R. n. 24 del 13/06/2002, sono aggiornate dalla Variante Strutturale n. ~~2~~ 3, approvata con le procedure previste all'art. 31ter della L.R. 56/77 (L.R. 01/07) i cui effetti saranno pienamente operativi dalla data di pubblicazione sul BURP della DCC di approvazione della Variante.

I contenuti della relazione hanno funzione indicativa e di sussidio interpretativo ai contenuti delle norme, delle schede d'intervento e delle cartografie.

Articolo 3. Prescrizioni operative del P.R.G.

Il P.R.G. stabilisce i tipi di intervento di trasformazione urbanistica attuabili nelle varie zone, al fine di conseguire un ordinato assetto dell'abitato e del territorio, l'idoneo svolgimento delle attività produttive, la tutela paesaggistica e ambientale e delle risorse del territorio in generale.

A questo fine stabilisce le destinazioni d'uso e le attività ammesse, i vincoli e le modalità che gli interventi debbono osservare.

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi d'iniziativa pubblica o privata~~, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni Edilizie, Denuncie di Inizio Attività~~ e titoli abilitativi all'attività edilizia prevista dalle orme statali e regionali.

[…omissis…]

Articolo 5. Interventi soggetti a ~~Concessione Edilizia~~ Permesso di Costruire (PdC)

Sono soggetti a ~~Concessione~~ Permesso di Costruire i seguenti interventi:

~~a) Nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti;~~

~~b) Ristrutturazioni edilizie o urbanistiche di edifici e complessi edificati;~~

~~c) Variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni superiori ai 700 mc., ovvero anche inferiori se realizzate tramite opere edilizie;~~

~~d) Demolizioni e ricostruzioni parziali e totali di edifici e manufatti;~~

~~e) Realizzazione di discariche per accumuli di rifiuti;~~

~~f) Realizzazione di abitazioni temporanee o di aree destinate a parcheggi di roulotte o case mobili, di aree destinate a campeggio e comunque sempre nei limiti e nell'ambito delle previsioni del P.R.G.;~~

~~g) Apertura di strade e costruzione di manufatti stradali ed accessi ai fondi, esecuzione di opere di urbanizzazione, di punto e di rete;~~

~~h) Costruzione di vani nel sottosuolo ove non pertinenziali di altre unità immobiliari.~~

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente

agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.[2]

Salvo i casi previsti ~~dagli articoli 7 e 9 della Legge n° 10 del 28.1.1977~~ dall'art. 17 del D.P.R. 380/01, ~~la Concessione~~ il Permesso di Costruire è subordinat~~a~~o alla corresponsione di un contributo ~~riferito~~ commisurato alla incidenza ~~del costo~~ degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Articolo 6. Interventi soggetti ad ~~Autorizzazione o a denuncia di inizio attività~~ altri titoli abilitativi

~~Sono soggetti ad Autorizzazione o a Denuncia di Inizio Attività:~~

~~a) La manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;~~

~~b) Le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;~~

~~c) L'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuto, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;~~

~~d) La sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;~~

~~e) La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.~~

~~Sono altresì soggetti a denuncia di inizio attività od autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi 1.6.1939, n° 1089 e 29.6.1939, n° 1497, i seguenti interventi:~~

~~f) Gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;~~

~~g) Le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;~~

~~h) Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.~~

~~Questi ultimi interventi ove effettuati su aree od edifici soggetti ai disposti delle citate Leggi 1089 del 1939 e 1497 del 1939 potranno essere effettuati solo tramite autorizzazione edilizia previo nulla osta delle competenti sovraintendenze.~~

~~L'istanza di Autorizzazione è corredata di elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti.~~

~~L'Autorizzazione è rilasciata agli aventi titolo, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto delle previsioni urbanistiche vigenti.~~

Oltre al PdC la legislazione vigente individua i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- DIA – Denuncia di Inizio Attività (art. 22 DPR 380/2001);
- SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 DPR 380/2001 e art. 19 L.141/1990);
- PAS – Procedura Abilitativa Semplificata (art. 6 D.Lgs. 28/2001).

1. Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività:
   a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 10 e 6 del D.P.R. 308/01;
   b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di

[2] Art. 10, comma 1, D.P.R. 380/01.

costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al PdC possono essere realizzati mediante DIA:

c) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01;

d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

e) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

La realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative[3].

2. Possono altresì essere attuati tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alcuni degli interventi edilizi precedentemente compiuti con DIA ai sensi dell’art. 5 comma 1 del D.L. 13/05/2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia, convertito con modificazioni nella legge 12/07/2011, n. 106.
3. Sono soggetti a Procedura Abilitativa Semplificata le attività di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili ai sensi dell’art. 6 D.Lgs. 28/2001.

Ai sensi del DPR 380/2001, art. 6 nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004 i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma precedente, previa comunicazione dell'inizio dei lavori (CIL – Comunicazione di Inizio Lavori) da parte dell'interessato

[3] Art. 22, D.P.R. 380/01.

all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del DPR 380/2001 ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. 1444/1968;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi al presente strumento urbanistico generale ed al R.E. vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni, dalla legge 133/ 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

Tali disposizioni devono essere verificate sulla base delle ulteriori disposizioni legislative eventualmente intervenute e vigenti alla data di richiesta dei titoli abilitativi.

[…omissis…]

Articolo 10. Strumenti urbanistici esecutivi - elencazione

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi del P.R.G. sono:

1) Piani particolareggiati di cui alla Legge statale n° 1150/1942, articoli 13 e seguenti, e alla Legge Regionale n° 56/1977, articoli 38, 39, 40 e successive modifiche ed integrazioni;

2) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge statale n° 167/1962 e alla Legge Regionale n° 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;

3) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di carattere obbligatorio o di libera iniziativa, di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale n° 56/1977;

4) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli articoli 28 e 30 della Legge 17/8/1978, n° 457 e 41/bis della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

5) Piani per aree di insediamenti produttivi di cui alla Legge n° 865/1971 e all'articolo 42 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni;

6) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'articolo 47 della Legge Regionale n° 56/1977, successivamente modificata ed integrata.

La delimitazione delle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi è definita dal Piano Regolatore. Le aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo possono essere delimitate anche con specifiche deliberazioni consiliari senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. Per la formazione dei P.E.E.P. e dei piani particolareggiati ci si richiama ai disposti delle Leggi n° 1150/1942 e successive modificazioni, n° 167/1962 e successive modificazioni, della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni.

Qualora i SUE siano in possesso dei contenuti tecnici (rif. art. 22-23 DPR 380/2001) per l'attuazione attraverso DIA, gli stessi possono essere direttamente attuati attraverso Denuncia di Inizio Attività.

[…omissis…]

Articolo 12. Piani di Recupero

Nel periodo di vigore del Piano Regolatore Generale, ~~il Consiglio~~ la Giunta Comunale approva, all'interno delle zone di cui al precedente articolo, i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

I Piani di Recupero sono adottati ed approvati con le forme e le modalità previste dalla vigente legislazione; essi possono essere proposti:

1) dai proprietari singoli o in consorzio a condizione che i proprietari di immobili e di aree rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, così come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 18/1996;
2) dal Comune nel caso in cui esso intenda intervenire avvalendosi dell'Agenzia Territoriale per la Casa o di altri concessionari ovvero con interventi diretti mediante convenzionamento con i privati nei casi in cui intenda risanare edifici di uso pubblico.

[…omissis…]

Articolo 14. Piani Esecutivi Convenzionati

Per la porzione di territorio in cui il P.R.G. subordina il rilascio del titolo abilitativo ~~della Concessione~~ all'approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati, i privati, singoli o in consorzio, propongono un Piano Convenzionato, a condizione che i proprietari di immobili e di aree rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, così come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 18/1996.

Detto Piano dovrà comprendere, oltre alla previsione di realizzazione delle opere di primaria urbanizzazione, le aree per servizi infrastrutturali da dismettere previste dal Piano Regolatore Generale.

I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno comunque garantire l'equilibrio tra abitanti insediati e aree per infrastrutturazioni secondarie, in ragione di 25 mq di servizi/abitante.

Ove detti servizi non siano già cartograficamente previsti dal Piano Regolatore, saranno reperiti, fino al soddisfacimento dello standard sopra indicato, all'interno dei Piani Esecutivi stessi.

~~Resta in ogni caso la possibilità del Sindaco di invitare i proprietari delle aree edificabili, anche se non soggette ad obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato nel P.R.G., a presentare un progetto di Piano Esecutivo con la possibilità di condizionare ad esso il rilascio delle Concessioni edilizie.~~

Articolo 15. Contenuti essenziali delle convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi relative ai Piani Esecutivi

I contenuti essenziali delle convenzioni, che dovranno comunque osservare i disposti dell'articolo 45 delle Legge Regionale 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni, sono i seguenti:

1) Impegno dei privati a cedere gratuitamente, entro i termini stabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) Il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui sia prevista la realizzazione da parte del Comune, l'impegno dei privati a realizzarle con determinazione delle garanzie finanziarie e delle modalità di controllo sull'esecuzione delle opere nel caso in cui il Comune non intervenga direttamente;

~~3) Progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio della Concessione;~~

34) Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Qualora il PEC abbia i contenuti (rif. art. 22-23 DPR 380/2001) per la sua attuazione mediante DIA, la convenzione dovrà essere integrata per consentire l'attuazione della parte edilizia.

PARTE SECONDA

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 16. Classificazione degli interventi edilizi e riferimenti legislativi

In riferimento alle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali, nonché urbanistiche e insediative degli abitati e delle aree sui quali è ammessa la realizzazione delle previsioni del presente P.R.G., il presente Piano suddivide le varie aree con caratteristiche analoghe.

Per ogni area le presenti Norme indicano i tipi di intervento ammessi ai sensi del successivo articolo 17 delle presenti N.T.A. con riferimento anche all'articolo 13 della Legge Urbanistica Regionale e successive modificazioni.

Le definizioni sono ricondotte agli interventi edilizi previsti dal D.P.R. 380/01 in quanto norma più recente e di rango sovraordinato. Per quanto non in contrasto con le disposizioni nazionali, gli interventi di cui agli artt. successivi per l'attuazione del PRGC sono precisati facendo uso della Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984.

Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa debitamente integrata dal Regolamento Edilizio approvato e ogni altro Regolamento vigente.

Gli edifici e/o aree riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui alla Parte III delle presenti Norme, le quali possono limitare puntualmente i tipi di intervento generalmente ammessi sulla zona urbanistica in cui l'immobile segnalato ricade.

Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia ove ammessi, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti alla presente Parte Seconda, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a "Comunicazioni/Segnalazione Certificata di Inizio Attività", purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 o quelli individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma ~~8°~~ 12 art. 17 L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Ove non diversamente previsto o escluso dalle disposizioni normative delle singole zone urbanistiche o di particolari aree urbanistiche ovvero per la presenza di specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, sugli edifici esistenti o parti di essi, sono sempre ammessi, anche se presenti attività in contrasto con quelle previste, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo,

secondo le definizioni più avanti specificate e con le precisazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

Articolo 17. Tipi di intervento edilizio

I principali tipi di trasformazione edilizia ammessi dal presente P.R.G. sono i seguenti:

- Manutenzione Ordinaria (a)
- Manutenzione Straordinaria (b)
- Restauro e Risanamento Conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1)
- Restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso (c2)

- Ristrutturazione edilizia (d1 - d2 - e1)
- ~~Demolizione e ricostruzione~~ Nuova costruzione per sostituzione edilizia con demolizione (~~e1 -~~ e2)
- ~~Completamento~~ Ampliamento e sopraelevazione (f1 - f2 ~~- f3~~)
- Completamento tramite nuova costruzione (f3)
- Nuovo impianto (g)
- Ristrutturazione Urbanistica (h)

Gli interventi elencati sopra dalla lettera a) alla lettera g) si intendono in successione graduale d'importanza essendo sempre consentiti anche se non specificamente indicati nelle singole schede d'intervento quelli di grado minore rispetto a quelli tipici dell'area interessata.

Gli interventi di cui alla lettera h) potranno essere effettuati solo nelle aree in cui vengono specificamente previsti dalle schede d'intervento.

Il Consiglio Comunale con deliberazione motivata ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 56/1977 e s.m. e i. potrà decidere modificazioni parziali o totali degli interventi previsti per le varie aree purché dette variazioni non comportino alterazioni~~, se non contenute,~~ nel rapporto tra capacità insediativa e servizi; le presenti norme specificano negli articoli che seguono i contenuti dei vari tipi d'intervento con riferimento anche al contenuto della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG7URB del 27/4/1984.

Chiunque abbia titolo alla richiesta dei titoli abilitativi previsti dalle leggi vigenti per interventi edilizi sul territorio comunale dovrà presentare all'Autorità comunale idonea istanza completa degli atti previsti all'art. 7, comma 2 del Regolamento Edilizio vigente al momento della richiesta.

Articolo 18. Manutenzione ordinaria (a)

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria (art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera a) del D.P.R. 380/01) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio e più precisamente:

- per quanto riguarda le finiture esterne degli edifici la pulitura di facciate, la riparazione e sostituzione parziale di infissi, i ripristini parziali e le riprese di tinteggiature intonaci e rivestimenti, la riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli, la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti interni la riparazione e sostituzione di tinteggi, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi elementi decorativi impianti e apparecchiature, purché vengano mantenuti i caratteri originari;
- per quanto riguarda gli impianti tecnologici e le relative strutture la riparazione, sostituzione parziale e adeguamento degl'impianti e delle relative reti e installazione di nuovi impianti ove non comportino alterazioni alle opere murarie, creazione di nuove aperture o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva o terziaria sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempreché non generino aumento di superfici utili o modifiche dei locali.

Articolo 19. Manutenzione straordinaria (b)

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria (art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera b) del D.P.R. 380/01) le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici o integrare servizi igienico sanitari e impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche della destinazione d'uso in atto e più precisamente:

- per quanto riguarda le finiture esterne rifacimento e nuova formazione di intonaci, rivestimenti, tinteggi; sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazioni e rifacimenti totali delle coperture a condizione che rimangano immutati sagome, tipo di strutture e tipo di manto di copertura, nel rispetto di regolamenti specifici se approvati e vincolanti;
- per quanto riguarda gli elementi strutturali consolidamenti, rinnovamenti e sostituzioni di parti di elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, ove degradate, mantenendo immutati posizionamento e caratteri originari e senza modificazione dei prospetti;
- per quanto riguarda le tramezzature e aperture interne realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzature, purché non venga modificato il numero e l'assetto delle unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e terziaria sono ammesse le modificazioni distributive necessarie per l'installazione degl'impianti necessari al rispetto delle normative sulla igienicità, sicurezza e tutela dagli inquinamenti e le opere murarie ad esse connesse.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Articolo 20. Restauro e risanamento conservativo senza variazione di destinazione d'uso (c1)

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 13, 3° comma, lettera c), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera c) del D.P.R. 380/01) senza variazione di destinazione d'uso gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne mantengono la destinazione d'uso in atto.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli ~~organismi estranei~~ elementi estranei all'organismo edilizio. Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planovolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

Detti interventi sono più precisamente definibili come in appresso:

- per quanto riguarda le finiture esterne il loro ripristino, sostituzione ed integrazione con l'impiego di materiali e tecniche congruenti volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio, con l'esclusione di ogni impoverimento dell'apparato decorativo;
- per quanto riguarda gli elementi strutturali, loro ripristino e consolidamento statico; ove esso non sia possibile per lo stato di degrado sono ammesse sostituzioni e ricostruzioni, limitatamente alle parti degradate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, ove degradate o crollate, purché ne sia mantenuto l'originale posizionamento e vengano impiegate tecniche e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio.

Sono ammesse modeste integrazioni di elementi strutturali, ove indispensabili alla stabilità del fabbricato, purché realizzate con materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Non sono comunque ammesse alterazioni planovolumetriche, realizzazione di nuovi orizzontamenti e modifiche delle quote d'imposta di scale, orizzontamenti, coperture.

Per quanto riguarda la distribuzione interna sono ammessi interventi di modificazione dell'assetto distributivo che si limitino alla realizzazione o al tamponamento di varchi per porte e passaggi, alla realizzazione di parti di muri divisori, fermo restando l'obiettivo prioritario di ripristinare e valorizzare gli ambienti interni, con particolare riguardo a quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici di pregio (volte, soffitti, pavimenti, decorazioni, pitture).

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E' prescritto il ripristino di tutte le finiture, o in caso di impossibilità, il loro rinnovamento o sostituzione con materiali e tecniche, congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Per quanto riguarda gli impianti e gli apparecchi igienico sanitari è consentita la realizzazione ed integrazione dei medesimi, con eventuale installazione delle necessarie reti; i volumi tecnici dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del volume dell'edificio senza alterarne l'impianto strutturale e distributivo. Detti volumi potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio solo in caso di destinazioni produttive o terziarie purché non generino incremento di superfici utili destinate alle relative attività.

Detti interventi saranno ammissibili in quanto coerenti e non in contrasto con prescrizioni di attenzione ai manufatti o agli organismi edilizi disposti dall'Abaco del centro storico (Allegato 'A', lettere A e B alle NTA) e dalle disposizioni degli art. 42 bis, 42 ter.

Articolo 21. Restauro e risanamento conservativo con variazione di destinazione d'uso (c2)

Sono ammessi gli interventi fisicamente descritti dal precedente articolo 20.

E' ammessa inoltre la variazione di destinazione d'uso di parti o dell'intero immobile, nell'ambito delle destinazioni d'uso elencate dal ~~precedente~~ articolo ~~20~~ 29 purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile dal punto di vista del decoro con l'immobile in oggetto e sia tale da non generare pregiudizio dal punto di vista statico o della conservazione dell'immobile stesso e che la suddetta destinazione sia prevista all'interno delle singole schede di zona.

Articolo 22. Ristrutturazione edilizia (d1, d2, e1)

Con il termine di ristrutturazione edilizia (art. 13, 3° comma, lettera d), L.R. 56/77 così come integrato dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01) s'intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la previsione di nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con quelle previste per l'area urbanistica in cui è sito l'edificio. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ~~successiva fedele~~ ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente ~~di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, aree di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente,~~ fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente, così come previsto dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01.

A seconda del peso e del rilievo delle trasformazioni previste la ristrutturazione edilizia potrà essere definita ~~di tipo A~~ (d1), ~~o di tipo B~~ (d2) o (e1).

Ristrutturazione edilizia di tipo d1

Nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie ~~di tipo A~~ **(d1)** sono ammessi i seguenti interventi:

- Per quanto riguarda le finiture esterne: rifacimento e nuova formazione con conservazione degli elementi di pregio.

- Per quanto riguarda gli elementi strutturali: consolidamento, integrazione o sostituzione degli elementi strutturali senza aumento di superfici utili tramite la realizzazione di nuovi solai, mantenendo le quote d'imposta dei solai sostituiti e conservando l'impianto distributivo strutturale originario.
- Per quanto riguarda le murature perimetrali: conservazione e valorizzazione dei prospetti; è ammesso il parziale rifacimento dei muri esterni con modificazioni delle aperture.
- Distribuzione interna: sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari, rifacimenti e nuova formazione di finizioni interne.
- Impianti igienico sanitari ed impianti tecnologici.
- Sono ammesse integrazioni e nuove realizzazioni di impianto igienico sanitari, integrazioni e nuove installazioni d'impianti tecnologici.
- I relativi volumi tecnici, ove si dimostri l'impossibilità di contenerli nel volume edificato, potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio, nei limiti dei parametri urbanistici relativi alle distanze e alle altezze propri dell'area in cui è sito l'edificio.

Ristrutturazione edilizia di tipo ~~B (~~d2~~):~~

- Sono ammessi tutti gl'interventi consentiti per la ristrutturazione edilizia di tipo ~~A~~ d1 ed è inoltre ammesso, per quando riguarda la struttura degli edifici, il rifacimento, mantenendo immutata la posizione, di tutte le parti di muratura in precarie condizioni statiche; sono inoltre ammessi il rifacimento dei solai anche a quote diverse rispetto ai solai preesistenti, la realizzazione di nuovi solai anche allorquando si generi in tal modo un incremento delle superfici utili, nei limiti dei parametri urbanistici indicati nelle singole aree; è inoltre ammesso il rifacimento con nuove caratteristiche di sviluppo delle scale e delle parti comuni nonché la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche all'esterno dei fabbricati, ove sia necessario al mantenimento dell'impianto strutturale e compositivo originario.

Ristrutturazione edilizia di tipo e1

- Demolizione e ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica intrinseca aventi strutture in condizione di elevato degrado e non recuperabili, costituenti porzione di sistemi di edifici di rilevante o significativa monumentalità urbanistica d'insieme.
- L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento dell'esistente edificio, nella medesima posizione e con le medesime caratteristiche architettoniche e di ingombro planovolumetrico, fatta salva, ove prevista dalle schede di area, la possibilità di prevedere l'adeguamento alle altezze minime interne previste dalle normative igienico sanitarie.

Articolo 23. ~~Demolizione e ricostruzione (e1, e2)~~ Nuova costruzione

~~Con il termine demolizione e ricostruzione si indicano quegli interventi volti a sostituire parti circoscritte e delimitate del tessuto edilizio esistente.~~

~~Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere di due tipi:~~

~~1) **(e1)** Demolizione e ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica intrinseca aventi strutture in condizione di elevato degrado e non recuperabili, costituenti porzione di sistemi di edifici di rilevante o significativa monumentalità urbanistica d'insieme.~~

~~L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento dell'esistente edificio, nella medesima posizione e con le medesime caratteristiche architettoniche e di ingombro planovolumetrico, fatta salva, ove prevista dalle schede di area, la possibilità di prevedere l'adeguamento alle altezze minime interne previste dalle normative igienico sanitarie.~~

~~2) **(e2)** Demolizione e ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica, all'interno di aree di non significativo pregio urbanistico destinate nel loro complesso alla ristrutturazione.~~

~~L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento di un nuovo edificio, avente la medesima capacità insediativa di quello demolito, secondo parametri urbanistici definiti dalle singole schede di area.~~

Costituiscono “nuova costruzione” ai sensi dall’art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerare tali:

1 “la ricostruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo p.to 6”;

2 “gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune”;

3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”;

4 “l’installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione”;

5 “l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee”;

6 tutti gli interventi volti alla realizzazione di manufatti e volumi pertinenziali e/o accessori ai fabbricati principali che comportino la realizzazione di volumi superiore al 20% del volume dell’edificio principale;

7 “la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori di cui consegua la trasformazione permanete del suolo inedificato”.

Ai fini dell’attuazione delle previsioni di progetto attribuite ad ogni singola zona urbanistica e l’applicazione dei rispettivi parametri, la presente normativa riconosce nell’intervento edilizio di nuova costruzione differenti tipologie a seconda degli effetti territoriali conseguenti. In particolare si riconosce la nuova costruzione per:

- Nuova costruzione per sostituzione edilizia con demolizione (e2);
- Ampliamento e sopraelevazione (f1, f2);
- Completamento tramite nuova costruzione (f3);
- Nuovo impianto (g);

di cui si propone specifica definizione agli articoli successivi.

Articolo 23/bis. Nuova costruzione per sostituzione edilizia con demolizione (e2)

Con il termine nuova costruzione per sostituzione edilizia con demolizione totale o parziale e ricostruzione (riconducibile all’art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77 così come integrato dall’art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01) si indicano quegli interventi volti a sostituire parti circoscritte e delimitate del tessuto edilizio esistente.

L’intervento consiste nella demolizione totale o parziale e successiva ricostruzione di edifici di modesta qualità architettonica, all'interno di aree di non significativo pregio urbanistico destinate nel loro complesso alla ristrutturazione.

L'intervento in tal caso consiste nel rifacimento di un nuovo edificio, avente la medesima capacità insediativa di quello demolito, secondo parametri urbanistici definiti dalle singole schede di area.

Articolo 24. Ampliamento e sopraelevazione (f1, f2)

Con i termini di ampliamento e sopraelevazione ((riconducibile all’art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77 così come integrato dall’art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01) si intendono

rispettivamente l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti senza aumento di altezza o numero di piani (ampliamento - f1), o il loro ampliamento tramite aumento dell'altezza o del numero di piani (sopraelevazione - f2).

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, ove consentiti, vengono realizzati secondo i parametri urbanistici indicati dalle singole schede d'intervento delle varie aree.

Articolo 24/bis. Completamento tramite nuova costruzione (f3)

Con il termine di completamento tramite nuova costruzione (riconducibile all'art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77 così come integrato dall'art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01) si intende la realizzazione di nuovi edifici in lotti liberi residui (f3), in aree dotate di opere di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con quelle comunali e inserite all'interno o in immediata adiacenza ad aree già edificate.

Gli interventi di completamento, ove consentiti, vengono realizzati secondo i parametri urbanistici indicati dalle singole schede d'intervento delle varie aree.

Articolo 25. Nuovo impianto (g)

Con il termine nuovo impianto (riconducibile all'art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77 così come integrato dall'art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01) si intende la realizzazione di nuovi edifici in aree non dotate di opere di primaria urbanizzazione.

Gli interventi di nuovo impianto vengono di norma attuati in regime di Piano Esecutivo Convenzionato.

Le loro caratteristiche sono definite dai parametri urbanistici indicati nelle singole schede d'intervento della varie aree.

Articolo 26. Ristrutturazione urbanistica (h)

Sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera f) del D.P.R. 380/01) quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e del tracciato stradale.

Tali interventi possono essere realizzati solo all'interno delle zone di recupero o dove espressamente previsti dalle prescrizioni del piano per l'attuazione delle previsioni di progetto, mediante la redazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi d'iniziativa pubblica e/o privata.

La modificazione dei lotti e dei tracciati esistenti deve comunque tendere all'obiettivo di ripristinare il tessuto urbanistico originario e in ogni caso creare un assetto che sia coerente con in caratteri urbani che nella zona si sono storicamente determinati.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica nelle zone di recupero è subordinato alla redazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica e dove possibile dalle disposizioni di legge vigenti di iniziativa privata.

PARTE TERZA

DESTINAZIONI DEL TERRITORIO PREVISTE DAL PIANO

Articolo 27. Suddivisione del territorio in classi di edificabilità – Carta di sintesi

Tutto il territorio comunale di Canelli è suddiviso in classi dal punto di vista dell'utilizzazione urbanistica ed edilizia ed in sottoclassi con riferimento anche alle aree comprese nella fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

La suddivisione in classi è evidenziata nell'allegato n° 2/10 a titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Essa è altresì riportata sulla cartografia di progetto del Piano Regolatore in scala 1:5.000 intendendosi comunque prevalente agli effetti della identificazione del loro confine in caso di incertezza interpretativa la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le classi di utilizzazione sono quelle in appresso elencate:

Classe III A (pianura) comprendente porzioni di territorio inedificate con caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Classe III A (zona collinare) comprendente porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti a causa della presenza di dissesti, frane, elevata acclività dei versanti connessa a forti incisioni dei corsi d'acqua.

Classe III A/1 (zona collinare) comprendente porzioni di territorio sporadicamente edificate e caratterizzate da versanti acclivi o da forti incisioni dei rii dove possono essere ammessi solo insediamenti di tipologia sparsa e destinati ad interventi connessi con le destinazioni ammesse in zona agricola.

Classe III A/2 (zona collinare) porzioni di territorio anch'esse poco edificate che presentano soltanto potenziali pericoli geomorfologici dovuti a fenomeni di soliflusso, ad ispessimenti anomali del suolo agrario e ruscellamento diffuso.

Classe III B (aree comprese nella fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali o nelle aree di esondazione con tempi di ritorno di 500 anni dei Rii Rocchea, Trionzo, Bassano, Botticella-Pelasso) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente e di riorganizzazione del tessuto edificato finalizzata alla maggior sicurezza degli insediamenti esistenti.

Classe III C (aree comprese nelle fasce B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali) Porzioni di territorio inedificate o sporadicamente edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio per le quali non è ammissibile ulteriore utilizzazione urbanistica.

Classe II (zona collinare) Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderato rischio possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici a livello di progettazione esecutiva nell'ambito dei singoli interventi.

Classe II A (comprese nella fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali) Porzioni di territorio edificate parzialmente o completamente, potenzialmente interessate in modo marginale e locale (per altezze di pochi centimetri e bassa energia di deflusso) da eventi di piena eccezionali del torrente Belbo o, comunque, comprese nella fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Classe I Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle trasformazioni di tipo edilizio ed urbanistico.

Le schede d'intervento delle varie aree indicano la presenza all'interno delle medesime di porzioni di territorio classificate di classe II o III e riscontrabili sulle cartografie di progetto di Piano.

Le norme di attuazione all'articolo 28 precisano i limiti degli interventi generalmente ammessi nelle varie aree classificate di classe II o III e le condizioni generali d'intervento.

Agli effetti dell'interpretazione cartografica per quanto riguarda i confini delle aree di classe III (a, b, c), II e I in caso di discordanza si intende prevalente la carta di sintesi del rischio geomorfologico e dell'utilizzazione urbanistica rispetto alla cartografia di progetto urbanistica.

All'interno del territorio comunale di Canelli sono state individuate le seguenti classi di edificabilità, in base a quanto prescritto dalla circolare del Presidente delle Giunta Regionale n. 7/LAP (8 maggio 1996). Tale classificazione è stata riportata sulla Tavola G6 – Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10.000 e sulle Tavole di Progetto P1.1;P1.2, in scala 1:10.000 e sulle Tavole P2.1-P2.2-P2.3-P2.4, scala 1:5.000.

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) e IIc), i cui elementi di pericolosità geomorfologica possono essere superati attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Classe IIa) aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da fenomeni di bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento.

Classe IIb) aree di pianura, aree caratterizzate da ristagni d'acqua, aree limitrofe a linee di drenaggio minori, che presentano problemi di regimazione delle acque, ristagno e terreni con scadenti parametri geomeccanici.

Classe IIc) aree pianeggianti (interne alla fascia C del PAI per quanto riguarda il Torrente Belbo oppure in corrispondenza di settori ex IIIb relativi ai Rii Trionzo, Rocchea, Bassano e Pozzuolo) caratterizzate da terreni con mediocri parametri geotecnici. Tali settori sono stati cautelativamente considerati a basso rischio da parte di acque a bassa energia e di altezza di pochi centimetri, utilizzando sia il criterio geomorfologico che il criterio idraulico (solo per il R.Trionzo) (Ema).

Classe IIIa) porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Appartengono a tale classe le seguenti aree suddivise con differenti campiture in base alla tematica (ma entrambe con la stessa normativa):

- Aree di collina che presentano condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche sfavorevoli;
- Aree ad elevata acclività, aree boscate con equilibrio metastabile della coltre con morfologia calanchiva.

Classe IIIa1) (Aree instabili frane attive) Porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Classe IIIa2) (Aree instabili frane quiescenti) Porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Classe IIIa3) Aree potenzialmente inondabili dal T. Belbo, disciplinate dalle norme del P.S.F.F. al quale si demanda. Trattasi di porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 del PAI.

Classe IIIa4) Aree potenzialmente inondabili dal reticolato idrografico minore. Intensità del processo molto elevata. Porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Tali settori sono stati ulteriormente suddivisi in:

a) aree potenzialmente inondabili dal reticolato idrografico minore per la delimitazione delle quali è stato utilizzato il solo criterio geomorfologico (intensità del processo Eea)
b) aree potenzialmente inondabili dal reticolato idrografico minore per le delimitazione delle quali è stato utilizzato uno studio idraulico (intensità del processo molto elevata ed elevata Eea e Eba).

La norma relativa alla classe IIIa4 vige per entrambe le classi.

Classe IIIb) 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 di carattere pubblico a

tutela del patrimonio esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc. Per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Tali aree sono state suddivise nelle seguenti sottoclassi:

Classe IIIb2) Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (rischio medio-moderato) [4].

Classe IIIb3) Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti (Rischio elevato)[5].

Classe IIIb4) Aree in cui anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico (rischio molto elevato).

Corsi d'acqua a sedime pubblico per i quali vige il R.D. 523/1904 (fascia di 10 m). In carta sono stati riportati i corsi d'acqua a regime pubblico per i quali vige il R.D. 1904; i corsi d'acqua risultano essere il Torrente Belbo, il Rio Trionzo ed il Rio Rocchea.

Corsi d'acqua a sedime demaniale per i quali vige il R.D. 523/1904 (fascia di 10 m). Il corso d'acqua demaniale è il Rio Pozzuolo solo nel tratto urbano.

Corsi d'acqua a sedime privato ai quali è stata applicata una fascia di rispetto di 10 m paragonabile al R.D. 523/1904.

Trattasi di corsi d'acqua perenni, a sedime privato, ai quali è stata attribuita una fascia di rispetto di 10 m. In alcuni casi, in particolare per i rii Bassano, Pozzuolo e Pelazzio tale fascia è in aggiunta a quella del criterio geomorfologico.

Orlo di scarpata In cartografia sono stati riportati i principali orli di scarpata più rilevanti ed importanti.

Articolo 28. ~~***Condizioni e limiti degli interventi ammessi in relazione alle classi di edificabilità***~~ ***Limiti di edificabilità – idoneità all'utilizzazione urbanistica – Carta di Sintesi***

~~Nelle varie aree a seconda delle classi edificabilità in cui sono comprese gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti, oltre ai parametri urbanistici e alle prescrizioni di cui alle singole schede d'intervento alle seguenti condizioni generali connesse alle caratteristiche geomorfologiche delle aree stesse.~~

~~1) ***Aree di classe I -*** non sono previste condizioni e limiti oltre a quelli indicati dai parametri urbanistici propri delle singole aree.~~

~~2) ***Aree di classe II*** (zone collinari)~~

~~Per ogni intervento eccedente il punto e2) del precedente articolo 17 ricadente nelle aree ad edificabilità condizionata contrassegnate come di classe II dovrà essere realizzata, tramite una relazione geologico tecnica, una verifica di compatibilità geomorfologica avente i seguenti contenuti:~~

[4] Per le porzioni di territorio interagenti con la dinamica fluviale del T. Belbo (Fascia C del P.S.F.F.), a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Cronoprogramma costituito dalla presa d'atto dell'avvenuto collaudo delle opera di difesa realizzate e dal recepimento delle quote di sicurezza individuale attraverso l'analisi idraulica puntuale delle aree inserite in fascia C del P.S.F.F., sarà possibile la realizzazione degli interventi indicati nella rispettiva classe di pericolosità.

[5] Per le porzioni di territorio interagenti con la dinamica fluviale del T. Belbo (Fascia C del P.S.F.F.), a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Cronoprogramma costituito dalla presa d'atto dell'avvenuto collaudo delle opera di difesa realizzate e dal recepimento delle quote di sicurezza individuale attraverso l'analisi idraulica puntuale delle aree inserite in fascia C del P.S.F.F., sarà possibile la realizzazione degli interventi indicati nella rispettiva classe di pericolosità.

- Indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto;
- Analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse;
- Verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti.

3) ***Aree di classe II A*** (aree comprese nella fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e parzialmente o completamente edificate, potenzialmente interessate in modo marginale e locale da eventi di piena eccezionali del torrente Belbo)

Per ogni intervento eccedente il punto e2) del precedente articolo 17 ricadente nelle aree ad edificabilità condizionata contrassegnate come di classe II A dovrà essere realizzata una verifica di compatibilità geomorfologica e idraulica avente i seguenti contenuti:

- Indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;
- Schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea con riferimento all'intervento progettato.

5) ***Aree di classe III A*** (zona collinare comprendente porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti)

In dette aree non saranno ammessi interventi di trasformazione edilizia od urbanistica ma solo interventi di riforestazione o bonifica idrogeologica volti a contenere e limitare le condizioni di dissesto in atto o potenziali.

6) ***Aree di classe III A/1*** (zona collinare comprendente porzioni di territorio sporadicamente ***edificate*** e caratterizzate da versanti acclivi o da forti incisioni dei rii)

In dette aree gli interventi ammessi sono unicamente i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B (quest'ultima unicamente finalizzata ad una diminuzione del rischio dell'edificio non prevedendo viceversa un aumento del carico antropico) e, con specifico riferimento alle attività agricole presenti in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità lo permettano (escludendo quindi le aree in dissesto attivo) potranno essere consentite nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

In ogni caso non potranno essere ammessi interventi che eccedano il punto e2) dell'art. 17 delle N.T.A. e non si dovrà verificare un aumento del carico antropico.

Per ogni intervento eccedente il punto c2) del precedente articolo 17 ricadente nelle aree e di classe III A/1 dovrà essere realizzata una verifica di compatibilità geomorfologica avente i seguenti contenuti:

- Indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto;
- Analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse.

Dette indagini ed analisi dovranno individuare gli elementi di degrado idrogeologico emergenti in un intorno non inferiore a 400 mt. dall'area di progetto e stabilire le opere di risanamento più idonee.

7) ***Aree di classe III A/2*** (zona collinare porzioni di territorio anch'esse poco edificate che presentano soltanto potenziali pericoli geomorfologici dovuti a fenomeni di soliflusso, ad ispessimenti anomali del suolo agrario e ruscellamento diffuso)

In dette aree saranno consentiti solo interventi fino al punto f2) del precedente articolo 17 (ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti), purché non ricadenti all'interno di aree in dissesto attivo o incipiente, nel qual caso saranno ammessi solo gli interventi di cui al precedente punto 5).

Per ogni intervento eccedente il punto c2) del precedente articolo 17 ricadente nelle aree e di classe III A/2 dovrà essere realizzata una verifica di compatibilità geomorfologica avente i seguenti contenuti:

- Indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto;
- Analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse.

Le indagini ed analisi dovranno portare all'individuazione di tutti gli elementi progettuali relativi anche alla sistemazione generale dell'opera e delle sue adiacenze necessari per garantire la necessaria stabilità del lotto interessato e delle sue adiacenze.

8) ***Aree di classe III B*** (aree comprese nella fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali edificate ed urbanizzate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto e territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente e di riorganizzazione del tessuto edificato finalizzata alla maggior sicurezza degli insediamenti esistenti).

8/1) Ogni intervento da effettuarsi nelle aree di classe III B eccedente il punto c2) del precedente articolo 17 è subordinato alla realizzazione delle opere di regimazione e difesa idraulica del torrente Belbo o dei suoi affluenti nell'ambito comunale previste dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali o dall'apposito programma comunale.

8/2) Fino all'avvenuta effettuazione delle opere di regimazione e difesa idraulica citate al precedente capoverso in dette aree saranno ammessi esclusivamente gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente volti ad aumentare il livello di sicurezza degli insediamenti esistenti con esclusione di ulteriore utilizzazione edilizia di eventuali aree libere di qualsiasi natura.

8/3) Le progettazioni degli interventi dovranno dimostrare con adeguata relazione tecnica di conseguire i seguenti obbiettivi:

- Il non aggravamento delle condizioni di impedimento al deflusso dell'acqua in situazione di eventi di piena eccezionali
- Il miglioramento delle condizioni di sicurezza degli insediamenti interessati

8/4) Le progettazioni degli interventi consentiti dal precedente capoverso in assenza delle opere di regimazione e difesa idraulica e quelli che potranno essere consentiti dopo l'avvenuta realizzazione delle citate opere comunque eccedenti il punto d2) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione dovranno essere corredati da una verifica di compatibilità geomorfologica e idraulica avente i seguenti contenuti:

- Indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;
- Schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea con riferimento all'intervento progettato.

8/5) Ogni intervento eccedente il punto d2) del precedente articolo 17 da effettuarsi nelle aree di classe III B dovrà essere condizionato oltre che alla verifica di compatibilità geomorfologica idraulica all'osservanza delle seguenti prescrizioni di carattere edilizio finalizzate ad eliminare o ridurre la vulnerabilità connessa a fenomeni alluvionali e a garantire la sicurezza degli insediamenti, oltre a quelle specifiche eventualmente precisate nelle singole schede di area:

- Gli accessi alle unità immobiliari singole o alle scale condominiali non potranno essere realizzati a quota inferiore a quella della viabilità frontistante di riferimento del lotto;
- Nelle ricostruzioni o nuove costruzioni non potranno essere realizzate porzioni di edificio accessibili a persone o utilizzate per impianti poste al di sotto del piano di campagna; non saranno ammesse nuove destinazioni d'uso implicanti la presenza stabile di persone nei piani interrati esistenti;
- Gli impianti di produzione o distribuzione e controllo di energia ed in generale gli impianti tecnologici a servizio degli insediamenti non potranno essere localizzati a quote inferiori al piano di campagna sistemato del lotto;
- I locali siti al piano terreno non potranno essere adibiti ad abitazione.

~~8/6) Il Comune di Canelli provvederà, tramite la redazione e approvazione di crono-programma, ad individuare le opere di difesa idraulica e bonifica idrogeologica ed i relativi tempi di realizzazione tali da consentire l'effettuazione degli interventi ammessi dalle schede d'intervento delle singole aree eccedenti quelli prescritti al punto 8/2 del presente articolo con riferimento anche al Piano Generale Comunale di Protezione Civile.~~

~~9) ***Aree di classe III C*** (comprese nelle fasce B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali inedificate o sporadicamente edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio per le quali non è ammissibile ulteriore utilizzazione urbanistica)~~

~~In dette aree, sulle quali la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 prevede la rilocalizzazione degli edifici esistenti, l'Amministrazione Comunale, con successivo atto, in coerenza con la normativa vigente, dovrà indicare criteri, modalità e tempi per adeguarsi alle indicazioni emerse dagli elaborati di sintesi, in accordo sia con la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 sia con quanto prevedono l'articolo 40 delle N.T.A. del P.A.I. e la Circ. P.G.R. n. 8/PET del 8/7/1999.~~

~~Solo per eventuali "edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale" che "risultino non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente" è possibile l'utilizzo della normativa e degli interventi ammessi nella fascia B del P.S.F.F.~~

Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono le seguenti norme:

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa) e IIb), nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica possono essere superati attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Relazione geologica e geotecnica obbligatorie sia per nuove costruzioni che ampliamenti:

1. Classe IIa)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

a) verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo o siano previste opere che comportino movimenti terra;
b) progetto di regimazione delle acque meteoriche;
c) rispetto dei D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88

2. Classe IIb)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

a) interventi manutentivi della rete idrografica minore;
b) verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica) prima di realizzare locali interrati;
c) verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
d) rispetto dei D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88.

3. Classe IIc)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

a) interventi manutentivi della rete idrografica minore;
b) verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica);
c) verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
d) rispetto dei D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88;

e) divieto di realizzare locali interrati al di sotto del piano campagna naturale.

4. *Classe IIIa) (norma che vige sia per le aree di collina che per i settori ad elevata acclività)*

Interventi ammessi:

a) interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
b) le piste a servizio dell'attività agricola;
c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
d) opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
e) opere di sostegno e contenimento;
f) per le abitazioni che hanno perso l'utilizzo di ruralità, manutenzione dell'esistente e qualora fattibile dal punto di vista tecnico realizzazione di adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, inclusi modesti ampliamenti, escludendo la realizzazione di nuove unità abitative; si faccia rifermento al punto 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa dicembre 1999 alla CPGR 7/LAP. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo titolo abilitativo), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
g) realizzazione di piccoli edifici di ricovero attrezzi agricoli;
h) realizzazione di pertinenze ai fabbricati abitativi, quali garages (sono consentiti esclusivamente quelli di piccole dimensioni al servizio dell'abitazione), piscine (devono essere di piccole dimensioni e la loro fattibilità deve essere valutata attentamente previe indagini in situ) etc;
i) realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività ed inondabili). Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE, dal D.M.11/03/88 e dal D.M. 14/01/2008. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;
   Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88 e al D.M. 14/01/2008.
   Tali aree potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano o varianti strutturali; a seguito d'indagini di maggior dettaglio potranno essere attribuite a classi di minor pericolosità.
l) per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77;
m) le aree a servizi possono essere attuate solo con destinazione di verde non attrezzato o a parcheggio (vedere prescrizioni schede per questi ultimi[6]).

5. *Classe IIIa1) (Aree instabili frana attiva)*

Interventi ammessi:

a) interventi di demolizione senza ricostruzione;
b) interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
c) interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico antropico[7];

---

[6] Vedi Elaborato G10 "Relazione geologico-tecnica – Aree di nuovo impianto III fase Circ. 7/LAP"

[7] **DEFINIZIONE DEL PARAMETRO "CARICO ANTROPICO"**

d) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
e) opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
f) opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

Per agevolare l'interpretazione e l'applicazione delle presenti norme, si riportano le seguenti definizioni:

1.Costituisce incremento di carico antropico:

a) ogni "cambio di destinazione d'uso" verso destinazioni d'uso che richiedano, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto e/o legittimamente insediate alla data di adozione della variante di adeguamento al PAI.
b) il cambio di destinazione d'uso a favore della residenza di unità immobiliari legittimamente realizzate ad eventuali piani seminterrati o a piano terra di edifici posti in porzioni di territorio caratterizzati dalla pericolosità di carattere idraulico o all'interno delle fasce di rispetto di corsi d'acqua, anche se tale cambio di destinazione non richiedesse maggiori dotazioni di standard urbanistico;
c) qualsiasi "incremento delle unità immobiliari" legittimamente presenti alla data di adozione della variante di adeguamento at PAI su immobili oggetto di intervento edilizio in eccedenza a quanto concesso nel caso di "Modesto incremento", ancorché ciò avvenga senza cambi di destinazione d'uso e senza incrementi di SUL;
d) ogni "ampliamento edilizio" delle unità edilizie esistenti che non rientri in attività di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tale tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume. Nell'ambito degli adeguamenti igienico funzionali costituiscono comunque incremento di carico antropico gli interventi che, pur rientrando nelle condizioni precedentemente descritte, comportano l'ampliamento della superficie coperta dei fabbricati esistenti collocati in porzioni di territorio caratterizzati dalla pericolosità idraulica o in fascia di rispetto dei corsi d'acqua;
e) gli interventi di cui all'art. 5, comma 4 della L.R. 20/09 e s.m.i. che prevedano un incremento della superficie coperta di edifici esistenti collocati in aree caratterizzate da pericolosità idraulica nelle classi di rischio IIIb4.
f) La realizzazione di edifici accessori alla residenza, anche se inferiori al 20% del volume dell'edificio principale se realizzati in interrato o seminterrato nella classe di rischio IIIb4;

2. NON Costituisce incremento di carico antropico:

a) utilizzare i piani terra del fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
b) realizzare edifici accessori sul piano di campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 purché inferiori al 20% del volume dell'edificio principale;
c) utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i., purché ciò non costituisca nuove ed autonome unite abitative.

3. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

a) "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tale tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume, purché questi non comportino incrementi in pianta dalla sagoma edilizia esistente.
b) gli interventi ammessi dagli artt 3, 4 e 7 della L.R. 20/2009 e s.m.i., purché questi non comportino l'ampliamento della superficie coperta;

   Il recupero funzionale degli edifici sopraelencati dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di carattere edilizio:
   - non si ammette la realizzazione di nuovi interrati o seminterrati, anche se destinati a locali accessori;
   - i piani terra, seminterrati o interrati esistenti dei fabbricati dovranno essere destinati ad attività accessoria o ad essa assimilabile;
   - i piani posti a un livello superiore dei precedenti potranno essere trasformati conformemente alle destinazioni d'uso ammesse dalle NTA, anche se ciò comporta, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, maggiore dotazione di standard urbanistici rispetto le destinazioni d'uso in atto, ammettendo la realizzazione complessiva di non più di 3 unità abitative (intendendo come tali residenza, ricettivo, uffici);
c) il frazionamento di unità abitative di edifici pluripiano composti da più di 4 unità abitative comunque collocati sul territorio comunale, purché collocate ai piani superiori al primo f.t., e le unità abitative risultanti dal frazionamento abbiano una SLP maggiore o uguale a 50 mq. Anche per questi fabbricati i piani posti a un livello superiore dei precedenti potranno essere trasformati conformemente alle destinazioni d'uso ammesse dalle NTA di zona.

g) ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
La fattibilità dei sopra citati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela dalla pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo titolo abilitativo), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto dei D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88 (relazione geologica e relazione geotecnica).

6. Classe IIIa2) (Aree instabili frana quiescente)

Interventi ammessi:
Oltre gli interventi previsti per la Classe IIIa1), sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all'articolo 3, comma 1, lettere b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, senza aumenti di superficie e volume;
b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igenico-funzionale;
c) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al PAI;
d) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n.22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22-1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
e) per gli edifici agricoli, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, saranno ammesse nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (rif. Punto 6.2. 7/Lap), previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.
f) le aree a servizi possono essere attuate solo con destinazione di verde non attrezzato o a parcheggio (vedere prescrizioni schede per questi ultimi[8]).
La fattibilità dei sopra citati interventi al fine della tutela dalla pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo titolo abilitativo), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88 (relazione geologica e relazione geotecnica).

7. Classe IIIa3)

[8] Vedi Elaborato G10 "Relazione geologico-tecnica – Aree di nuovo impianto III fase Circ. 7/LAP"

All'interno delle aree appartenenti a questa classe, sono ammessi oltre a quanto consentito dal P.S.F.F. (in particolare dagli art. 29, 30, 38 e 39[9]) quanto oltre riportato:

a) interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
b) trivellazione pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
c) per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 38 del P.A.I.
   Per le porzioni di territorio comprese nella fascia A vale quanto riportato all'art. 29 del P.A.I al quale si demanda.
   Per le porzioni di territorio comprese nella fascia B vale quanto riportato all'art. 30 del P.A.I al quale si demanda.
d) le aree a servizi possono essere attuate solo con destinazione di verde non attrezzato o a parcheggio (vedere prescrizioni schede per questi ultimi[10]).

8. Classe IIIa4) (Aree a rischio idraulico del reticolato idrografico minore intensità del processo molto elevato)

La norma vige per entrambe le classi (a e b)

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L.12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L.11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti (rif. art. 9, punto n. 5, della N.T.A. del P.A.I.):

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico antropico;
d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
e) i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda, ai sensi del R.D. 523/1904;
f) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
h) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
i) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque superficiali o sottrarre area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), dovrà essere verificata mediante relazione geologica e rispetto del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

---

[9] **ARTICOLI 29, 30, 38 e 39 del PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI**
Sono state inoltre riportate nella carta di sintesi le fasce A, B, C, del Piano Stralcio Fasce Fluviali.
Per dette aree sono state riportate nell'Allegato C le Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.18 in data 26 aprile 2001 ed alle quali si rimanda dal momento che ivi sono stati riportati integralmente solo gli art. 29, 30, 38 e 39.

[10] Vedi Elaborato G10 "Relazione geologico-tecnica – Aree di nuovo impianto III fase Circ. 7/LAP"

9. Classe IIIb2) (pericolosità moderata)

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

In particolare per le porzioni di territorio interagenti con la dinamica fluviale del T. Belbo (fascia C del P.S.F.F.), a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Cronoprogramma costituito dalla presa d'atto dell'avvenuto collaudo delle opere di difese realizzate e dal recepimento delle quote di sicurezza individuate attraverso l'analisi idraulica puntuale delle aree inserite in Fascia C del PSFF, sarà possibile la realizzazione degli interventi sopracitati.

E' in ogni caso fatto divieto di realizzare locali interrati a quote inferiori all'attuale piano campagna.

In assenza di tale approvazione, saranno consentiti sugli edifici esistenti i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatti salvi gli incrementi necessari per l'adeguamento alle norme in materia di risparmio energetico e di antisismica, oltre agli ampliamenti entro il massimo del 20% della volumetria esistente previsti dalle normative regionali e dallo strumento urbanistico generale.
   La demolizione e ricostruzione è consentita nello spirito della CPGR 7/LAP quindi deve essere garantita e certificata da specifica relazione, una diminuzione del rischio (ad es. il primo piano di calpestio dovrà essere posto alla quota di riferimento indicata nel cronoprogramma di competenza comunale, il quale dovrà essere approvato preventivamente, etc.)
e) cambi di destinazione d'uso che non implichino un aumento del rischio.

E' da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti d) e e) è condizionata all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, idrauliche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77.

Ulteriori interventi di riassetto (opere pubbliche o di pubblico interesse, misure strutturali e non strutturali di cui al P.A.I.) possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purchè l'approvazione del progetto di collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità che dovrà essere decretata tramite emanazione di apposito atto da parte dell'Amministrazione Comunale (rif. punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. 7/LAP/96).

10. Classe IIIb3) (pericolosità elevata)

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni ma solo di modesti ampliamenti con un modesto incremento del carico antropico.

In particolare per le porzioni di territorio interagenti con la dinamica fluviale del T. Belbo (fascia C del P.S.F.F.), a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Cronoprogramma costituito dalla presa d'atto dell'avvenuto collaudo delle opere di difese realizzate e dal recepimento delle quote di sicurezza individuate attraverso l'analisi idraulica puntuale delle aree inserite in Fascia C del PSFF, sarà possibile la realizzazione degli interventi sopracitati.

E' in ogni caso fatto divieto di realizzare locali interrati a quote inferiori all'attuale piano campagna.

In assenza di tale approvazione, saranno consentiti sugli edifici esistenti i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;
~~d) ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatti salvi gli incrementi necessari per l'adeguamento alle norme in materia di risparmio energetico e di antisismica, oltre gli ampliamenti entro il massimo del 20% della volumetria esistente previsti dalle normative regionali e dallo strumento urbanistico generale.~~
d) cambi di destinazione d'uso che non implichino un aumento del rischio.

E' da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

La fattibilità degli interventi di cui ~~ai punti d) e e)~~ al punto d) è condizionata all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio.

11. Classe IIIb4) (pericolosità molto elevata)

Anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Sui fabbricati esistenti saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservato, comunque senza incremento del carico antropico.

12. Orli di scarpata

In cartografia sono stati riportati i principali orli di scarpata più rilevanti ed importanti.

Qualsiasi intervento da realizzarsi in prossimità di questi ultimi, in particolare nel raggio di 10 metri sia a monte che a valle (piede) dovrà verificare il grado di sicurezza degli stessi mediante verifica di stabilità ed indicare eventuali opere per la loro messa in sicurezza.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Tutti gli interventi dovranno sottostare alla normativa generale del P.R.G..
2. Nel caso di edifici gravati da più classi di pericolosità, varranno le norme relative alla classe maggiormente penalizzante; tuttavia in presenza di una specifica relazione che dimostri che la porzione di edificio oggetto di intervento è strutturalmente, altimetricamente o idraulicamente isolata/indipendente rispetto alla porzione inserita in una classe maggiormente penalizzante, varrà la normative corrispondente alla porzione di edificio oggetto di intervento.
3. Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m in corrispondenza degli orli di scarpata riportati nella carta geomorfologica su carta tecnica regionale, in corrispondenza sia dei settori di monte che dei settori di valle. Ogni intervento in corrispondenza di detta fascia, in particolare per gli edifici esistenti, dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate.
4. I riporti di terreno dovranno possedere un adeguato margine di sicurezza (D.M. 11/04/2008), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di corretta opere di regimazione, drenaggio e canalizzazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento incontrollati o pericolosi ristagni.
5. Tutti gli scavi ed i riporti dovranno essere prontamente inerbiti e protetti con idonei sistemi antierosivi.
6. Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 m dovrà essere eseguita la loro verifica.
7. Per i settori in frana (attiva o quiescente) i settori potenzialmente instabili, le pratiche agronomiche dovranno essere improntate in modo tale da evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite; sono pertanto da evitare le pratiche quali l'aratura profonda e a ritocchino ecc. che favoriscono il processo accelerato di erosione superficiale.
8. Per le aree immediatamente a monte e a valle di porzioni in precarie condizioni di stabilità, in particolare a monte e a valle dei settori in classe IIIa, IIIa1 e IIIa2, gli interventi sono subordinati a:
   - verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;

- verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in situ ed in laboratorio;
- progetto di regimazione e smaltimento acque meteoriche;
- verifica di stabilità dei ”tagli” delle zone a valle.

9. Per la realizzazione dei locali interrati dovrà sempre essere verificato il livello della falda e la sua possibile escursione.
10. 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 alcun modo a ridurre la lunghezza dell’alveo “a rive piene” misurata a monte dell’opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
11. Gli assi drenanti riportati nella carta geoidrologica (corsi d’acqua temporanei, stagionali e perenni) andranno rispettati e mantenuti “sgomberi”, localmente per una migliore regimazione delle acque meteoriche dell’area, potranno essere deviati o intubati per brevi tratti previo nulla osta dell’Autorità idraulica competente.
12. Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d’acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
13. Dovrà essere sempre valutato l’effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.
14. Il comune interessato dovrà tenere in adeguata considerazione l’esistenza delle aree IIIa1,IIIa2, IIIa3, IIIa4 e IIIb, nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della Normativa Vigente.
15. Preliminarmente alla progettazione e realizzazione di ogni intervento sul territorio comunale dovranno sempre essere verificati gli elaborati geologici G7 “Relazione Geologico-tecnica” e Tavola G6 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” per il riconoscimento puntuale della classe di idoneità all’utilizzazione urbanistica e di ogni altra prescrizione e/o limitazione ai tipi di intervento previsto sull’area. Le individuazioni cartografiche e le relative disposizioni normative così puntualmente verificate prevalgono su quelle rappresentate sulle tavole di Progetto P1.1; P1.2; P2.1; P2.2; P2.3; P2.4. Tali delimitazioni, seppur riportate per completezza sulle tavole di PRGC e condivise dal Geologo Incaricato, dovranno pertanto essere confrontate e verificate con quanto contenuto negli Elaborati Geologici sopra richiamati, ai quali si attribuisce valore normativo prescrittivo e vincolante.

[…omissis…]

Articolo 30. Attuazione del P.R.G. in aree di tipo A

Nelle aree definite, con riferimento all'articolo 29 delle presenti Norme, di tipo A, gli interventi edilizi dovranno essere previsti principalmente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata; gli interventi fino alla lettera d2) del precedente articolo 17, potranno essere effettuati a seguito di ~~Autorizzazione Edilizia,~~ Denuncia di Inizio Attività o ~~Concessione Edilizia singola~~ Permesso di Costruire a seconda della loro tipologia e localizzazione.

Nelle aree di tipo A inserite nel centro urbano ed individuate all'interno di zone di recupero, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi potranno consistere in Piani di Recupero, formati ai sensi della Legge 5/8/1978, n° 457 e dell'articolo 41/bis della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modifiche.

La zona di recupero denominata "centro urbano" è suddivisa in quattro tipi di aree di intervento di recupero, denominate A1, A2 (a e b), A3.

Nella zona sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 31 della Legge n° 457/1978, con le seguenti limitazioni.

L'AREA DI INTERVENTO DENOMINATA A1 (Villanuova) è prioritariamente destinata ad interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, eccezionalmente risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo ~~"A"~~ d1), tali da non modificare l'impianto viario, l'impianto tipologico e planovolumetrico esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere ammessi, solo nell'ambito di piani di recupero, previa presentazione di adeguata documentazione sullo stato di fatto, da cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di procedere al recupero tramite interventi di restauro e risanamento.

L'intera area A1 è assoggettata alla tutela prevista dall'articolo 24 della Legge Regionale 56/1977 e successive modificazioni e integrazione; tutti gli interventi di recupero eccedenti la straordinaria manutenzione all'interno dell'area A1 saranno pertanto soggetti al parere preventivo della Commissione istituita a livello comprensoriale ex articolo 91/bis della Legge Regionale n° 56/1977, integrata e modificata con la Legge Regionale n° 50.

L'intera area A1 è ricompresa all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera A delle presenti Norme di Attuazione.

L'AREA DI INTERVENTO DENOMINATA A2, che comprende il nucleo centrale del centro urbano, è destinata ad interventi di recupero di iniziativa pubblica o privata fino al punto e2) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione, nell'ambito di Piani di Recupero le cui dimensioni, finalità ed unità di intervento vengono definite dal Piano Regolatore nella cartografia di dettaglio del Centro Storico (~~tavola n° 4~~ Tavola 3.2b, scala 1:1.000) che individua le delimitazioni dei Piani di Recupero contrassegnandoli con la lettera R che segue la A propria dell'area ed un numero progressivo; finalità, prescrizioni tipologiche ed interventi ammessi in detti Piani sono individuati nelle singole schede d'intervento per ogni ambito di P.d.R.; le aree per servizi sono individuate nelle zone A dalla cartografia di Piano, fatte salve le prescrizioni speciali per nuovi servizi aggiuntivi indicate nelle singole schede.

Al di fuori degli indirizzi previsti dai piani di recupero, saranno ammissibili gli interventi fino al punto d2) del precedente articolo 17 delle presenti N.T.A. purché non comportanti variazioni di destinazione d'uso.

Gli interventi nell'ambito dei Piani di Recupero dovranno tendere prioritariamente e in ordine decrescente d'importanza alle seguenti finalità:

a) alla valorizzazione degli elementi qualificanti di tipo urbanistico, architettonico e di decoro urbano;
b) alla liberazione dei cortili e dei corpi di fabbrica da bassi fabbricati, tettoie e superfetazioni estranee alla struttura originaria dei corpi di fabbrica;
c) alla diminuzione della densità edilizia;
d) alla ricostruzione di fronti viari omogenei, rettilinei e di altezza uniforme;
e) al miglioramento della viabilità tramite le necessarie rettifiche ai fronti degli edifici.

L'intera area A2 è assoggettata alla tutela prevista dall'articolo 24 della Legge Regionale 56/1977 e successive modificazioni e integrazione; tutti gli interventi di recupero eccedenti la straordinaria manutenzione all'interno dell'area A2 saranno pertanto soggetti al parere preventivo della Commissione istituita a livello comprensoriale ex articolo 91/bis della Legge Regionale n° 56/1977, integrata e modificata con la Legge Regionale n° 50.

L'intera area A2 è ricompresa all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera A delle presenti Norme di Attuazione.

L'AREA DI INTERVENTO DENOMINATA A3 è destinata prioritariamente ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica fino alla lettera e2) oltre alla lettera h) del precedente articolo 17 delle N.T.A. da ammettere nell'ambito dei Piani di Recupero di iniziativa privata o di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

Detti Piani Esecutivi dovranno tendere prioritariamente alla ricomposizione dei volumi sui fronti stradali con la creazione di cortine omogenee e regolari.

L'intera area A3 è ricompresa all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera A delle presenti Norme di Attuazione.

Destinazioni d'uso

Potranno altresì venire destinati a residenza quei locali aventi originaria destinazione di servizio, senza verifica volumetrica.

NELLE ZONE DI INTERVENTO DENOMINATE A1, A2 E A3 sono ammesse variazioni di destinazione d'uso per ridestinazione ad attività terziaria o di artigianato di servizio; ove dette variazioni di destinazione d'uso riguardino superfici eccedenti quelle dei piani terreni ovvero il 40% della superficie utile complessiva dei singoli edifici interessati esse potranno venire effettuate solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo, tale da prevedere oltre alla dotazione degli standards di cui all'articolo 7 delle presenti N.T.A. la realizzazione di superfici per parcheggio ad uso privato in ragione di 1 mq. per metro quadrato di superficie utile variata di destinazione d'uso in eccedenza alla superficie del piano terreno.

NELLE AREE DI TIPO A, INSERITE NEI NUCLEI FRAZIONALI sono ammessi gli interventi fino al punto f2) delle presenti Norme di Attuazione.

Articolo 31. Attuazione del P.R.G. nelle aree di tipo B, BC, BR e BS

Le aree di tipo B sono aree caratterizzate da edificazione isolata o continua, costituenti impianti di vecchia edificazione o nuclei di epoca moderna, talora connotati da superfetazioni o tipologie distributive e strutturali inadeguate.

1) AREE DI TIPO B

Sono aree di tipo B (B1, B2, ecc.) le aree insediate ed urbanizzate in epoca recente, utilizzate dal punto di vista insediativo ed urbanizzativo per residenza nella loro quota maggioritaria, in cui sono previsti interventi fino al punto f3) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione secondo gli indici volumetrici e le norme delle singole schede.

2) AREE DI TIPO BC

Sono aree di tipo BC (BC1, BC2, ecc.) le aree caratterizzate da nuova edificazione, parzialmente ancora insediabili o necessitanti di infrastrutturazioni analogamente alle aree di nuovo impianto, in prossimità delle quali sono situate.

In dette aree sono previsti interventi fino al punto f3) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione.

All'interno delle aree di tipo BC potranno essere attuati con ~~concessioni singole~~ titolo abilitativo diretto gli interventi di completamento su singoli lotti inedificati.

Gli interventi eccedenti il volume di 1.000 mc. o tali da prevedere il frazionamento di particelle catastali dovranno esser realizzati tramite Piano Esecutivo Convenzionato tale da garantire la realizzazione delle necessarie infrastrutturazioni primarie nonché la dismissione di aree per standards urbanistici in misura non inferiore a quanto previsto dall'articolo 7 delle presenti N.T.A.

Nell'area BC1, eventuali strumenti urbanistici che prevedano il conferimento e la dismissione gratuita di aree di servizi per standards urbanistici della confinante a est area per servizi n. ~~28~~ 132 in misura eccedente quanto previsto dall'articolo 7, potranno dimensionare gli insediamenti conteggiando agli effetti dell'indice volumetrico la metà delle aree dismesse in supero a quanto previsto dal già citato articolo 7 delle presenti N.T.A. su cui detto indice volumetrico verrà pertanto utilizzato come indice territoriale.

3) AREE DI TIPO BR

Sono aree di tipo BR (BR1, BR2, ecc.) le aree caratterizzate da insediamenti misti residenziali, produttivi, terziari, di vecchio impianto, connotate da disordine tipologico ed urbanistico, che il Piano Regolatore destina ad interventi di complessiva trasformazione tramite interventi di ristrutturazione o demolizione e nuova costruzione fino al punto e2) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di ~~singola Concessione~~ titolo abilitativo diretto, con modalità previste dalle singole schede d'intervento e comunque nei limiti degli indici volumetrici propri di ciascuna area, o anche di ristrutturazione urbanistica di cui al punto h) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di Piani Esecutivi di iniziativa privata (Piani di Recupero) o di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati) i cui confini potranno essere individuati di volta in volta nell'ambito delle aree indicate dal P.R.G. con semplici deliberazioni comunali.

In fase transitoria, ovvero in assenza di strumenti esecutivi, sono ammessi gli interventi fino al punto f2) dell'articolo 17 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In dette aree le variazioni di destinazione d'uso potranno riguardare il 100% del complesso edificato interessato ove esse consistano in variazione da destinazione produttiva a residenza o destinazione commerciale; non potranno superare il 30% allorquando consistono in mutazione da residenza od attività terziaria in attività produttiva, che sarà comunque ammessa solo sotto forma di artigianato di servizio, con esclusione di attività produttive di tipo industriale.

L'area BR12 è in parte ricompresa all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera D delle presenti Norme di Attuazione.

4) AREE DI TIPO BS

Sono aree di tipo BS (BS1, BS2, ecc.) le aree caratterizzate da edificazioni recenti di elevata densità residenziale o stralciate, a tutela di edificazioni esistenti, da limitrofe aree per servizi.

In dette aree è previsto di norma il mantenimento allo stato di fatto e la conservazione del patrimonio edilizio esistente, tramite interventi fino al punto e2) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione.

In tutte le aree di tipo B gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno normati come interventi di nuova costruzione sulla base dei parametri urbanistici desumibili dalle varie schede di intervento.

Articolo 32. Aree residenziali di nuovo impianto e completamento di tipo C

Nelle altre aree a destinazione preminentemente residenziale, destinate a nuovi insediamenti identificate con la lettera C, le modalità di intervento sono individuate nelle tabelle allegate alle norme; in esse potranno essere effettuati interventi fino alla lettera g) dell'articolo 17 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle aree per le quali il P.R.G. prevede la subordinazione dell'edificazione a strumento esecutivo (aree di nuovo impianto), di iniziativa pubblica o privata, in assenza di questo sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di recupero di cui all'articolo 31, punti a), b) e c) della Legge n° 457/1978.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno comportare dismissione di aree in quantità tale da garantire l'equilibrio tra gli standards di cui al precedente articolo 7 e i nuovi ~~vani~~ abitanti insediabili.

Le superfici da dismettere dovranno essere reperite all'interno delle aree oggetto d'intervento ove indicate dal Piano Regolatore, ovvero in zone ad esse limitrofe.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, ove estesi ad una o più zone, potranno prevedere parziali ridisegni della viabilità e del posizionamento dei servizi, ferma restandone la superficie prevista dal Piano Regolatore.

Le zone di nuovo impianto in Regione Roncaglia, definite come aree C1, C2, C3, dovranno essere attuate tramite Strumento Urbanistico Esecutivo esteso alla totalità delle tre aree: la presente prescrizione costituisce elemento strutturale del P.R.G. e non può essere variata o modificata se non con variante strutturale al P.R.G. stesso.

Il S.U.E. unitario delle Aree C1, C2, C3, dovrà prevedere l'accorpamento delle volumetrie nelle parti meno acclivi cercando di evitare una dispersione disomogenea dell'edificazione.

Il S.U.E. relativo all'area C9, potrà comprendere al suo interno anche l'area per servizi pubblici n. 59, ~~(compresa dal vigente PRGC all'interno delle Aree BC7),~~ con dismissione della medesima all'Amministrazione pubblica.[11]

E' ammessa inoltre la rilocalizzazione di tale superficie, all'interno del perimetro dello Strumento urbanistico esecutivo, al fine di favorirne l'accorpamento planimetrico con le Aree per servizi pubblici (per l'istruzione) esistenti e previste ed una loro complessiva valorizzazione

[11] Comma introdotto con DCC n. 54 del 20/11/2005 – Variante Parziale n. 04

funzionale; senza che ciò determini incrementi delle potenzialità edificatorie previste dalla relativa scheda di zona.[12]

L'area a servizi SE/a n. 16 in quanto oggetto di cessione (prot. n. 10442 del 20/06/2012) anticipata rispetto alla formazione ed attuazione del SUE relativo alla zona C9 non è modificabile nella sua ubicazione in sede di formazione e approvazione del SUE in cui risulta compresa.

Gli eventuali lotti residuali facenti parte di S.U.E. con concessione scaduta e con OO.UU. già integralmente eseguite, collaudate e prese in carico dal Comune possono essere attuati tramite titolo abilitativo diretto, subordinatamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto della volumetria massima ammessa dal PRGC. Gli elaborati tecnici del PdC dovranno pertanto essere dotati di verifica analitica del rispetto delle volumetrie massime ammesse dal PRGC, mediante analisi in dettaglio di tutte le volumetrie già realizzate sulla medesima area urbanistica attuata mediante S.U.E..

Articolo 33. Nuclei perimetrati frazionali, AF, AFs

Nei nuclei perimetrati frazionali, individuati come zone di recupero nelle tavole di progetto, persiste una duplice destinazione preminente, residenziale ed agricola.

Pertanto:

a) è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, commerciale o artigianale per artigianato di servizio negli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma in variante al Piano Regolatore Generale di Canelli, ad esclusione degli edifici assoggettati al mantenimento dell'immobile a servizio dell'attività agricola di cui al 7° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le nuove destinazioni commerciali o artigianali saranno ammesse, con il massimo di 200 mq. di superficie utile lorda, solo in quanto funzionali alla residenza e alle residenze agricole che costituiscono la destinazione preminente e dovranno essere previste le dotazioni di aree a parcheggio nei limiti minimi di cui all'articolo 21, punti 2) e 3), 1° comma, della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il mutamento di destinazione può essere effettuato anche mediante interventi edilizi di recupero ammessi in forza di ~~Concessioni Edilizie singole~~ adeguato titolo abilitativo.

Per esplicita previsione del P.R.G., che ha considerato i possibili incrementi volumetrici ai fini del computo degli standards, gli interventi possono anche comportare l'utilizzazione a fini residenziali delle parti di costruzione già a destinazione rurale-produttiva (fienili, stalle), purché gli spazi preesistenti risultino chiusi su due lati e coperti.

Il mutamento della destinazione d'uso dal rurale-produttivo a residenziale comporta il pagamento degli oneri ~~di Concessione~~ nella misura ridotta prevista per gli interventi di recupero.

Il mutamento di destinazione di cui al presente articolo è escluso per i ruderi.

Si intendono per ruderi le preesistenze indicative di precedenti costruzioni, a tal punto di degrado da non poter essere oggetto di alcuna attuale destinazione e nei confronti delle quali gli interventi possibili non potrebbero che essere di demolizione e nuova costruzione.

~~a1~~b) saranno inoltre ammessi, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale o residenziale agricola ampliamenti fino al 40% delle superfici residenziali utili esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della presente variante al P.R.G. con un massimo di 200 mq.

Detti ampliamenti potranno avvenire una tantum nell'arco di tempo di vigore del presente Piano Regolatore senza verifica volumetrica, ma saranno soggetti al rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici propri dell'area.

Gli ampliamenti saranno consentiti esclusivamente allorquando sia stato completamente effettuato, negli edifici interessati, tutto il recupero delle superfici ad originaria destinazione agricola di cui al precedente punto a).

[12] Comma introdotto con DCC n. 54 del 20/11/2005 – Variante Parziale n. 04

~~bc~~) gli interventi di cui alla lettera a) non sono ammessi su edifici costruiti con destinazione rurale a seguito di ~~concessione rilasciata~~ titolo abilitativo rilasciato ai sensi della Legge 28/1/1977, n° 10, articolo 9, o su quelle che in futuro venissero concesse con destinazione rurale ai sensi dell'articolo 25 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i.

Le modalità di intervento nei nuclei frazionali agricoli sono indicate nelle singole schede d'intervento.

~~c) nella zona di recupero denominata "Salesiani" gli interventi di recupero dovranno riguardare unitariamente l'intero complesso, che potrà essere soggetto a variazione di destinazione d'uso rispetto all'attuale.~~

~~Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque essere previsti nell'ambito di un unitario Piano di Recupero comportante una convenzione urbanistica tra Comune e operatori proponenti.~~

d) negli annucleamenti frazionali individuati come zone di recupero, potranno essere ammessi con ~~singola Concessione o Autorizzazione~~ titolo abilitativo diretto gli interventi sopra indicati fino al punto f2) dell'articolo 17 N.T.A. nei limiti di quanto prescritto dal presente articolo.

Nella zona di recupero AFs denominata "Salesiani" gli interventi di recupero dovranno riguardare unitariamente l'intero complesso, che potrà essere soggetto a variazione di destinazione d'uso rispetto all'attuale (vedi scheda normativa). Gli interventi ~~di cui al comma precedente~~ dovranno comunque essere previsti nell'ambito di un unitario Piano di Recupero comportante una convenzione urbanistica tra Comune e operatori proponenti.

I nuclei AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8 (in parte), AF14 (in parte), AF15 sono ricompresi all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera B delle presenti Norme di Attuazione.

Articolo 34. Aree agricole E, EU, EI

1) Il P.R.G.C. individua il territorio extraurbano a vocazione agricola con le lettere E, EU ed EI. La totalità delle suddette aree è interessata dal progetto UNESCO inerente i 'Paesaggi vitivinicoli del Piemonte'. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. Le sottozone individuate sono così articolate:
   - Aree agricole ordinarie E;
   - Aree agricole di integrazione EI;
   - Aree agricole della "Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante" EU.

2) ***Aree agricole E, EU, EI – Prescrizioni generali***

2.1 ~~Il P.R.G. definisce aree agricole le aree contrassegnate in cartografia con la lettera E.~~ A dette aree per le abitazioni rurali viene associato un indice volumetrico conforme a quanto stabilito dal 12° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni. In sede di richiesta di edificazione verrà conteggiato l'indice volumetrico corrispondente alla coltura in atto alla data della richiesta stessa.

2.2 Le aree agricole hanno come destinazione prioritaria quella delle aziende agricole e della residenzialità agricola ad esse connessa. Costituiscono destinazione secondaria, pure ammessa, la residenzialità nell'ambito delle edificazioni esistenti non più collegate funzionalmente ad aziende agricole, le piccole attrezzature commerciali e di artigianato di servizio direttamente funzionali ed indispensabili al mantenimento e allo sviluppo della destinazione principale di zona, nei limiti indicati nel presente articolo e nelle singole schede d'intervento.

2.3 Nelle aree agricole sono consentiti, nei limiti più sotto specificati e nell'ambito dei parametri urbanistici precisati dalle schede d'intervento, i tipi d'intervento descritti dall'articolo 17 delle presenti Norme fino al punto g).

2.4 A - Le nuove abitazioni rurali sono ammesse esclusivamente:

- Qualora sia documentato un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda o di incremento dei nuclei familiari residenti;
- Qualora, per motivi tecnici e funzionali, l'abitazione esistente risulti non recuperabile e debba quindi essere sostituita. In questo caso, in sede di richiesta del titolo abilitativo per la nuova abitazione, deve essere prevista la demolizione contestuale delle strutture esistenti, ove non d'impianto storico;
- Qualora si preveda l'insediamento di aziende agricole di nuova formazione. In questo caso gli interventi saranno consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzi i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

~~Le concessioni~~ I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove residenze rurali, con un massimo di volume complessivo per residenza di mc. 1.500, sono rilasciate agli imprenditori agricoli a titolo principale, anche quali soci di cooperative, ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo per l'uso esclusivo degli imprenditori agricoli a titolo principale o dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nonché agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della legge regionale 63/78 e s.m. e i. e della lettera m) del secondo comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e s. m e i., purché possano dimostrare che la consistenza effettiva dell'azienda e la sua produzione generano un fabbisogno di 100 giornate lavorative annue, ai sensi della Legge Regionale 12/10/1978, n° 63 e successive modificazioni ed integrazioni, e purché abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata; da parte dei medesimi soggetti sono ammesse la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti; ~~le concessioni~~ i titoli abilitativi ai non imprenditori agricoli saranno ~~rilasciate~~ rilasciati a titolo oneroso, previo parere relativo all'effettiva esistenza e consistenza dell'azienda della Commissione Agricola Comunale istituita ai sensi dell'articolo 1, lettera d) della Legge Regionale 2/5/1980, n° 33. Gli ampliamenti delle superfici residenziali esistenti potranno essere preferibilmente localizzati sfruttando gli spazi a rustico esistenti, purché ciò non comporti la necessità di realizzare nuovi volumi accessori. Solo in assenza di tali spazi potranno costituire volumetria aggiuntiva. Le ristrutturazioni e gli ampliamenti ~~da effettuarsi da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale~~ dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dall'allegato "A" alle Norme Tecniche di Attuazione "Prescrizioni costruttive per gli interventi nel territorio extraurbano".

2.4 B - Le attrezzature di servizio alle aziende agricole: magazzini, locali per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché stalle, silos e serre fisse, sono ammesse solo se funzionali alla conduzione dei fondi da parte dell'imprenditori agricoli, definiti ai sensi dell'art. 2135 del C.C., singoli o associati, e se funzionalmente collegate alle esigenze produttive dell'azienda agricola ed ospitanti attività configurabili come attività agricole. Tali strutture devono essere ubicate nell'ambito del nucleo aziendale principale, fatte salve comprovate esigenze produttive o igienico-sanitarie che ne rendano necessaria l'ubicazione al di fuori del medesimo. Se non sia configurabile o definibile un nucleo aziendale si valuterà caso per caso l'ubicazione di tali strutture, tenendo conto della particolarità delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area interessata dall'intervento. La costruzione di nuove attrezzature di servizio deve rispettare le indicazioni dell'Allegato A (parte B). ~~le concessioni~~ I titoli abilitativi per la realizzazione delle attrezzature di servizio alle aziende agricole sono subordinati alla presentazione di un piano aziendale comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola, nonché alla costituzione di un vincolo di asservimento dei terreni non boscati e di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrati e trascritti presso la Conservatoria dei registri immobiliari. ~~tramite nuova costruzione di attrezzature di servizio delle aziende agricole vengono rilasciate ai medesimi soggetti e alle medesime condizioni indicate nel punto 4A).~~

2.4 C - ~~le concessioni~~ I titoli abilitativi e autorizzazioni per la realizzazione d'interventi di cui ai punti da a) a g1) dell'articolo 17 delle Norme di Attuazione sono rilasciate ai soggetti di cui al precedente punto 2.4A). Nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi ~~di dette concessioni~~ è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità o cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla Legge Regionale 12/10/1978, n° 63 e

successive modificazioni ed integrazioni. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna ~~concessione~~ titolo abilitativo. ~~E'~~ ~~inoltre~~ ~~ammesso, *una tantum*, l'ampliamento delle residenze agricole esistenti alla data di adozione del vigente P.R.G., effettuato esclusivamente da parte di soggetti imprenditori agricoli a titolo principale, fino ad un limite massimo del 20% delle superfici residenziali utili esistenti, anche nel caso in cui le aree di proprietà dell'azienda non siano sufficienti per giustificare la nuova volumetria; sono fatti salvi maggiori ampliamenti consentiti dal successivo comma 11 del presente articolo.~~ ~~Le concessioni~~ I titoli abilitativi di cui ai punti 2.4A), 2.4B) e 2.4C) sono ~~comunque~~ rilasciat~~ei~~ nei limiti delle specifiche prescrizioni e dei parametri urbanistici indicati dalle singole schede di area delle zone agricole, fatto salvo quanto sopra consentito agli effetti dei conteggi volumetrici. Nell'ambito della conduzione delle aziende agricole è sempre ammessa la destinazione d'uso agrituristica in forza delle disposizioni legislative vigenti (L.R. n. 31/1985 'Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere'; L.R. n. 38/95 'Disciplina dell'agriturismo'; L.R. 9/03 'Norme per il recupero funzionale dei rustici').

2.5 ~~Le concessioni~~ I titoli abilitativi per nuove edificazioni dovranno avere, come requisito indefettibile, l'esistenza di infrastrutturazioni primarie che nelle zone agricole potrà essere definita come segue:

a) presenza di rete fognaria o possibilità di realizzare sistemi sussidiari di smaltimento comunque conformi alle normative igieniche vigenti;

b) possibilità di approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico o da acquedotto privato di certificata potabilità;

c) possibilità di accesso da viabilità pubblica o privata comunque agibile con automezzi.

Inoltre, all'atto della richiesta del titolo abilitativo per gli interventi edificatori dovrà essere prodotta la documentazione specificata nell'Allegato A (parte B).

a) Documentazione comprovante l'appartenenza a una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente punto 2.4 - A, la disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda; Indicazione della forza lavoro dell'azienda, con specificazione delle giornate lavorative prestate per ogni singolo addetto.

b) Elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni del PRGC e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale ed estratto delle cartografie del PRGC vigente con specificata la perimetrazione delle zone interessate dall'edificazione;

c) Planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale, assetto infrastrutturale previsto, classe di rischio idrogeologico. Il tutto dovrà essere corredato da adeguata documentazione fotografica estesa anche alle aree circostanti;

d) Planimetrie dello stato di fatto dei fabbricati esistenti e di progetto degli interventi proposti, corredate da adeguata documentazione fotografica;

e) Planimetria con individuazione dell'ambito d'intervisibilità degli interventi proposti ed individuazione planimetrica degli interventi di minimizzazione degli impatti visuali;

Il rilascio ~~delle concessioni~~ dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori nelle zone agricole finalizzati alla realizzazione di residenze o attrezzature agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto con i contenuti previsti dall'articolo 25 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni. Il mutamento di destinazione d'uso per cause di forza maggiore o per morte del concessionario è normato come dall'articolo 25 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni. Per il conteggio dei volumi necessari alle nuove costruzioni è ammesso l'accorpamento di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed anche in comuni diversi entro la distanza di ~~3~~ 5 chilometri, misurati in linea d'aria, dal centro aziendale. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a *non aedificandi* e sono evidenziate, di volta in volta, su mappe catastali tenute in pubblica visione.

2.6 Gli edifici dismessi o non più necessari all'attività agricola e gli edifici in cui l'attività agricola si considera cessata ai sensi dell'art. 24, comma 5) della L.R. 56/77 sono riutilizzabili ordinariamente con le seguenti destinazioni:

a) residenza extra-agricola, anche ai sensi della L.R. n. 9/03 'Norme per il recupero funzionale dei rustici';

b) riuso a fini turstico-ricettivi in applicazione della L.R. n. 31/1985 'Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere' e della L.R. n. 38/95 'Disciplina dell'agriturismo'.

Ai fini della promozione turistica del territorio in modo diffuso, il recupero di cui ai precedenti punti a) e b) è ammesso su tutta la volumetria esistente.

~~Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, ad esclusione degli edifici assoggettati al mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola di cui al 7° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, possono essere riutilizzati anche per destinazioni residenziali, agrituristiche di supporto alla residenza, o per attività economiche produttive commerciali o di servizio compatibile con la residenza, da soggetti anche diversi da quelli di cui al precedente paragrafo n° 4).~~ Nel caso di residenze ex agricole è ammesso un ampliamento una tantum del 20% ai sensi del successivo art. 55, solo in assenza ~~Eventuali ampliamenti si possono soddisfare attraverso il recupero~~ di strutture ex agricole aggregate alla residenza e contenute nel corpo principale dell'edificio ~~o, qualora non vi fossero tali preesistenze, attraverso ampliamenti *una tantum* sino al 20% della superficie utile esistente.~~ Tali interventi non potranno comunque portare alla realizzazione di un numero di unità abitative superiore a 4.

È altresì ammesso il recupero ai fini di attività ricettive-alberghiere condizionato da: possibilità di allaccio alla rete fognaria, con esclusione di altre tipologie di smaltimento dei reflui, collegamento ad acquedotto pubblico e vincolo decennale all'attività.

Ai fini del reperimento dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 è ammessa la realizzazione di autorimesse totalmente interrate all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato. La localizzazione degli stessi è altresì ammessa al piano terra dei fabbricati esistenti e/o allo scoperto, nei lotti di pertinenza degli edifici.

2.8 Tutte le edificazioni ammesse nelle zone agricole dovranno comunque rientrare nei seguenti limiti, fatti salvi quelli più restrittivi delle specifiche schede d'intervento:

Distanza minima da confini privati mt. 5,00.

E' ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati già posti a confine, nonché l'edificazione a confine in presenza di atto di assenso del proprietario confinante interessato; sono fatte salve in questo caso le norme di Codice Civile relative a vedute ed affacci. E ammessa inoltre l'edificazione a confine di bassi fabbricati non eccedenti l'altezza di mt. 3,00 in gronda. Ove detti edifici non siano posizionati a confine dovranno essere posizionati alla distanza di mt. 5,00 dal confine stesso. Le distanze da Strade Comunali e Provinciali saranno quelle previste dal D.M. 2/4/1968, n° 1444, fatta salva la possibilità di effettuare ampliamenti di edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale, sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare, previo nulla osta dell'amministrazione di competenza, ovvero in prosecuzione dei fili edilizi esistenti, in quest'ultimo caso purché l'ampliamento abbia sviluppo lungo l'asse viario da salvaguardare inferiore allo sviluppo dell'edificio da ampliare. Le distanze minime tra stalle, porcilaie, allevamenti intensivi di animali ed edifici destinati alla residenza saranno di mt. 50,00. E' ammessa la permanenza di piccoli allevamenti esistenti, non eccedenti i 10 capi, purché non nocivi e molesti, in prossimità dei fabbricati abitativi a distanze inferiori a quelle sopra prescritte.

2.9 Sono ammesse attrezzature sportive solo quali pertinenze private di residenze esistenti o come infrastrutture di supporto ad eventuali destinazioni agrituristiche e comunque ad esse commisurate.

2.10 Nelle zone agricole EU ed E1, ~~là dove indicato dalle specifiche schede di zona, cioè nelle aree E1, E2, E3, e comunque esclusivamente~~ cioè nelle aree caratterizzate da colture viticole di pregio, saranno ammessi, nei limiti e da parte dei soggetti più oltre definiti, gli interventi volti alla realizzazione di strutture per la lavorazione, imbottigliamento, conservazione,

commercializzazione dei prodotti enologici. Detti interventi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- La superficie coperta non potrà eccedere il 33% dell'area di pertinenza, la superficie utile lorda ~~di pavimento~~ comprensiva delle cantine non potrà eccedere i 1.000 mq. nel caso di singole aziende e i 5.000 mq. nel caso di consorzi di aziende agricole o produttori associati.
- Le sopra indicate superfici dovranno essere articolate sulle tipologie classiche delle tradizionali cantine e cioè edifici su uno o due piani oltre al piano interrato, a manica semplice o doppia con posizionamento delle cantine al piano terreno, interrato o seminterrato, con esclusione tassativa di tipologie industriale o di strutture prefabbricate su unico piano e comunque nel rispetto delle caratteristiche tipologiche indicate nell'allegato "~~B~~" "A" (parte B) delle presenti Norme di Attuazione "Particolari prescrizioni esecutive per interventi nel territorio extraurbano".
- La parte destinata a residenza del proprietario, conduttore o custode non potrà eccedere la quinta parte della superficie utile complessiva con un massimo di mq. 200 di superficie utile lorda ~~di pavimento~~ e non potrà essere realizzata con corpo di fabbrica autonomo.
- Gli interventi, attuabili una sola volta e non cumulabili nell'ambito dell'azienda, potranno essere proposti ed attuati esclusivamente da soggetti singoli o associati titolari di aziende vinicole che siano proprietarie di fondi agricoli circostanti o limitrofi all'insediamento proposto, coltivati a vite, di superficie non inferiore a 7 Ha.
- Il rilascio del~~la concessione~~ titolo abilitativo, a titolo oneroso, sarà condizionato all'atto unilaterale d'impegno a mantenere la destinazione dell'immobile a servizio dell'attività vitivinicola e all'accertamento da parte del Comune che oltre ai requisiti minimi d'insediamento sopra descritti siano previsti trattamenti delle acque reflue e delle acque meteoriche di dilavamento conformi alle normative di settore vigenti all'epoca del rilascio.

2.11 ~~Nella zona agricola denominata ER1, caratterizzata da presenza diffusa di edifici residenziali, saranno ammessi sugli edifici esistenti a destinazione residenziale o residenziale agricola ampliamenti fino al 20% delle superfici residenziali utili esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della presente variante al P.R.G. con un massimo di 200 mq.~~

~~Detti ampliamenti potranno avvenire *una tantum* nell'arco di tempo di vigore del presente Piano Regolatore senza verifica volumetrica, ma saranno soggetti al rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici propri dell'area.~~

~~Gli ampliamenti dovranno essere effettuati in aderenza alle edificazioni esistenti.~~

Gli interventi di cui al presente ~~paragrafo~~ articolo dovranno essere posizionati in modo da rispettare le seguenti prescrizioni:

a) la sagoma dell'edificazione non potrà emergere dalla linea di cielo dei crinali delle colline~~:~~ in tutte le aree agricole, lungo i crinali morfologicamente riconosciuti (Vedi Tavola U2a) sono vietati interventi di nuova edificazione ricadenti in un intorno di 30 metri per lato dai sistemi di crinali e di cime. Tale norma non si applica ai nuclei perimetrati frazionali AF;

b) le nuove edificazioni dovranno essere posizionate in modo da non generare il fabbisogno di nuova viabilità se non privata, per collegamento con la viabilità esistente per uno sviluppo massimo di 50 ml.;

c) in caso di costruzione a valle di viabilità esistenti ~~a mezza costa~~ la quota del colmo del tetto non dovrà superare di più di mt. 1,50 la quota del piano stradale;

d) il posizionamento nell'ambito dell'azienda agricola dovrà essere tale da non utilizzare le aree di miglior esposizione e di miglior qualità dal punto di vista della produzione viticola;

e) le nuove edificazioni e la realizzazione di fabbricati accessori dovranno essere realizzate a non più di 30 metri di distanza dagli edifici esistenti (fatta eccezione per le maggiori distanze previste in ottemperanza a specifici disposti normativi) e la loro posizione non

dovrà aumentare la lunghezza dei fronti costruiti costituenti ostacolo alla continuità della percezione delle visuali di ampio raggio.

2.12 Sui manufatti edilizi eventualmente presenti all'interno di fasce di rispetto stradali sono ammessi interventi volti al superamento di condizioni critiche e/o al miglioramento delle condizioni di sicurezza e qualità della viabilità coinvolta. Pertanto, per i fabbricati che ricadono nelle condizioni sopra descritte legittimamente autorizzati, qualora risultino caratterizzati contestualmente dalle seguenti caratteristiche:

- siano collocati ai margini di essa entro una fascia di m. 5 dai cigli stradali;
- si confrontino con la viabilità per la sola larghezza del corpo di manica del fabbricato principale;
- il fabbricato sia stato realizzato in epoca successiva al 1945 o, se di epoca precedente, non presenti vincoli e/o valori documentari individuati dal PRGC e da pianificazioni sovraordinate,

si ammettono interventi fino al punto e2), consentendo la demolizione e contestuale ricostruzione dei soli volumi presenti nella fascia di profondità di m. 5, trasferendo gli stessi sul lato opposto del fabbricato rispetto alla viabilità considerata.

Per i fabbricati realizzati antecedentemente al 1945 l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione dovrà ottenere preventivamente il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

In sede di applicazione di tale specifico intervento in sede di permesso di costruire il proponente dovrà cedere gratuitamente una fascia di terreno della profondità di m. 2 (da misurarsi dal ciglio stradale) e per tutta la lunghezza del lotto di pertinenza del fabbricato.

2.13 All'interno delle aree agricole E, EI ed EU non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive di cava, ammettendo esclusivamente la coltivazione di quelle eventualmente presenti al 31/12/2012.

3) Aree agricole d'integrazione EI

3.1 Il P.R.G. definisce aree agricole d'integrazione le aree contrassegnate in cartografia con la lettera EI. Tali aree, a valenza ambientale, si caratterizzano per:

- la funzione di 'filtro' in contesti urbanizzati (area EI6);
- la funzione di raccordo con il paesaggio fluviale del torrente Belbo (aree EI3, EI4, EI5, EI8, EI9, EI10, EI11) e funzionali al mantenimento e al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;
- la funzione di salvaguardia del paesaggio collinare ai piedi del quale si sviluppa l'urbanizzato (aree EI1, EI2, EI7).

Nelle aree agricole d'integrazione EI, oltre alle norme generali riguardanti le "aree agricole – prescrizioni generali" di cui al precedente punto 2, di cui ai punti precedenti, si applicano le ulteriori limitazioni definite nei successivi punti:

3.1.1 non sono ammessi i seguenti interventi:

a) la costruzione di nuove residenze rurali e/o nuove abitazioni per residenza civile permanente;

b) la costruzione di nuove attrezzature di servizio alle aziende agricole: magazzini, locali per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, stalle, silos e serre comportanti la modifica permanente del suolo, ecc.. Nelle aree EI1 e EI2, al fine di tutelare le peculiarità visuali del paesaggio agricolo, non è consentita la realizzazione di nessuna tipologia di serre;

c) l'eliminazione degli individui arborei isolati, di filari arborei e di siepi se non in casi di documentato pericolo per l'incolumità pubblica. In tali casi gli individui arborei dovranno essere sostituiti con nuovi individui della stessa specie (se si tratta di specie autoctone) o a specie autoctone. E' sempre ammessa la sostituzione di specie arboree estranee al paesaggio storico con altre conformi ad esso.

d) le seguenti attività:
- scavo ed estrazione di materiali inerti, anche se non classificabili come cava;
- allevamenti aziendali di tipo intensivo ed industriale;
- la realizzazione di elettrodotti aerei, salvo quelli al servizio degli insediamenti presenti ed in ogni caso valutandone l'impatto sul paesaggio;
- l'insediamento di attività che comportino la trasformazione del suolo.

3.1.2 sono ammessi interventi di recupero igienico-funzionale di abitazioni esistenti, intendendo:
- l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione parziale di unità immobiliari già destinate all'abitazione;
- l'ampliamento della superficie utile abitabile così come previsto all'art. 55 ~~in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente~~;
- la realizzazione di bassi fabbricati da destinare ad autorimesse e depositi con superficie utile non superiore a 30 m^2 in aderenza ai fabbricati esistenti.

3.1.3 Nelle aree agricole EI3, EI4 ed EI8 sono sempre ammessi interventi di rinaturalizzazione (costituzione di aree umide, recupero e/o ricostituzione di siepi e fasce ripariali) e di riforestazione, compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica.

3.2 L'area EI2 è in parte ricompresa all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; si applicano le norme delle "aree agricole – prescrizioni generali" di cui al precedente punto 2.

4) Aree sottoposte alla candidatura UNESCO EU

4.1 Il PRGC, coerentemente all'iter previsto dalla Candidatura Unesco ha individuato sull'elaborato P2.1 relativo a tutto il territorio comunale, le aree di "core zone" (Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante), ed ha riconosciuto la presenza della "Buffer zone" coprente la restante parte territorio comunale.

Per le aree ricomprese all'interno della Core Zone si perseguono i seguenti obiettivi:

a) con riferimento alla trama agricola:
- salvaguardia attiva dello specifico valore paesaggistico del territorio agricolo;
- protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado connesse all'applicazione non corretta dei criteri di gestione obbligatori e delle buone condizioni agronomiche e ambientali;
- mantenimento dell'uso agrario delle terre, secondo le buone pratiche agricole al fine di garantire la sostenibilità delle produzioni e la conservazione del paesaggio.

b) con riferimento agli insediamenti:
- conservazione attiva dei valori ad essi associati;
- conservazione e valorizzazione dei sistemi di relazione;
- miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.

c) con riferimento ai valori storico-culturali e naturali:
- salvaguardia del sistema storico territoriale a vigneto e relativi manufatti e strutture caratterizzanti i sistemi insediativi tradizionali connessi;
- mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali;
- rafforzamento del ruolo dei centri storici fortemente legati alla cultura del vino nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle specificità dei territori;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti negativi dei contesti paesaggistici di pertinenza;
- contenimento delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano i paesaggi dotati di un'identità ancora riconoscibile;
- valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici;

- conservazione della biodiversità degli habitat e delle specie, sulla base dei principi della Rete Natura 2000.

4.2 Nelle aree agricole rientranti nella “Core Zone 5 – Canelli e l’Asti Spumante” si applicano le norme delle “aree agricole – prescrizioni generali” di cui al precedente punto 2, con le ulteriori seguenti limitazioni:

a) Gli interventi sui fabbricati, qualunque sia la loro destinazione, che eccedano il restauro conservativo, devono essere sottoposti a progetto unitario d’intervento da assoggettare a verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale da redigere secondo i disposti e con i contenuti del DPCM 12-12-2005;

b) Non sono ammissibili interventi che prevedano l’espianto di vigneti esistenti (se non in minima misura) e l’occupazione di aree d’interesse naturalistico definite dall’art. 34bis delle presenti Norme.

c) Per i tratti di strade di crinale e di costa individuate nella Tavola U2b allegata al PRG valgono le seguenti prescrizioni:

  a) Crinali morfologicamente riconosciuti (vedi Tavola U2a): sono vietati interventi di nuova edificazione ricadenti in un intorno di 50 metri per lato dai sistemi di crinali e di cime. Tale norma non si applica ai nuclei perimetrati frazionali AF;

  b) Strade di crinale (vedi Tavola U2b): lungo tali tratti di strada, non saranno ammesse nuove edificazioni nelle fasce di 50 metri dal ciglio stradale (su entrambi i lati della strada). Inoltre non saranno ammesse nuove edificazioni a valle della strada, oltre tale fascia, se la sagoma di tali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto del piano teorico inclinato verso il basso di 10° rispetto al piano teorico orizzontale, passante per la quota media del piano stradale nel tratto prospiciente il fabbricato stesso;

  c) Strade di costa: si applicano le norme di cui al punto precedente solo sul lato della strada rivolta verso valle;

d) Le prescrizioni di cui ai punti c) non si applicano ai fabbricati già esistenti, sia di impianto storico che di recente edificazione. Tutte le nuove edificazioni dovranno essere realizzate a non più di 30 metri di distanza da quelle già insediate e non dovranno aumentare la lunghezza dei fronti costruiti lungo la viabilità costituenti ostacolo alla continuità della percezione delle visuali di ampio raggio.

e) I muri di sostegno e di contenimento, non potranno superare 2 metri di altezza e saranno realizzati esclusivamente in mattoni pieni, in pietra locale, in c.a. con rivestimento nei due materiali precedentemente citati.

f) Non è consentita l’apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle necessarie alle esigenze dell’attività agricola non diversamente soddisfabili. Tali strade non potranno avere una larghezza superiore a 3 metri e non saranno asfaltare e/o pavimentate.

g) Gli interventi di sistemazione del suolo dovranno essere effettuati con tecniche d’ingegneria naturalistica, fatta eccezione per quelle situazioni che presentano specifiche necessità di messa in sicurezza di tipo idrogeologico, che dovranno essere valutate puntualmente dall’Amministrazione comunale sulla base di approfondimenti tecnici.

h) Lungo tutte le strade esistenti nella “core zone” è fatto divieto di apporre indiscriminatamente cartelli pubblicitari: sono ammessi soltanto i cartelli previsti dal codice della strada e quelli necessari per garantire l’informazione turistica (attività agrituristiche e di ristorazione, aziende vitivinicole, vigneti di pregio, tempo libero, edifici storici).

i) Lungo le strade di crinale e di costa, al fine di preservare le visuali paesaggistiche, le nuove recinzioni dovranno essere arretrate rispetto al ciglio stradale di 1,5 metri. La fascia di terreno compresa tra la strada e la recinzione dovrà essere piantumata con vegetazione arbustiva.

j) Alle aree della “core zone” si applicano tutte le prescrizioni previste dall’art. 34bis delle presenti NTA per la tutela del suolo e delle aree d’interesse naturalistico.

k) Per quanto concerne la realizzazione di nuovi impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture valgono le prescrizioni dell’art. 34ter delle NTA. Gli interventi ammessi devono essere assoggettati a verifica della compatibilità

paesaggistica ed ambientale da redigere secondo i disposti e con i contenuti del DPCM 12-12-2005 ad eccezione degli interventi riguardanti gli immobili ricadenti all'interno del perimetro dell'area urbana.

Articolo 34/bis. Impianti di produzione di energia in aree agricole

Nelle aree agricole è ammessa la sola realizzazione di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili che non siano in contrasto con le normative di settore.

Non è ammessa l'installazione di:

1) impianti solari, fotovoltaici o termici, localizzati a terra, con potenza eccedente la copertura del fabbisogno energetico aziendale e residenziale;
2) di impianti solari, fotovoltaici o termici, localizzati a terra, di qualunque potenza, in aree della "Core zone" UNESCO e/o in aree a vigneto DOC/DOCG;
3) impianti a biogas e biomasse in assenza di adeguate strutture esistenti ad ospitarli. Nelle aree ricadenti nella "Core zone" UNESCO tali impianti sono ammessi solo se alimentati da materie prime derivate da prodotti legati al ciclo produttivo dell'attività insediata;

Non è ammessa l'installazione di impianti a terra di produzione di energia nelle seguenti aree:

a) aree d'interesse naturalistico come specificato all'art. 34bis delle presenti norme;
b) aree sottoposte al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04;
c) aree agricole d'integrazione EI.

E' ammessa la realizzazione di impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o adiacenti alle coperture esistenti con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 100 del D.Lgs 42/04 o dell'art. 24 della L.R. 56/77 dal PRGC e degli edifici localizzati in "core zone" UNESCO. In quest'ultimo caso tali impianti potranno essere realizzati unicamente su bassi fabbricati e/o fabbricati secondari ad un solo piano fuori terra.

Nelle aree agricole E ed EI, individuate quali "Buffer zone" nella candidatura dei siti UNESCO, secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 87-13582 del 16/03/2010, non assoggettati a tutela paesaggistica, sarà possibile localizzare impianti solari, fotovoltaici o termici, localizzati a terra, con la limitazione di potenza di cui al punto1). Per tali interventi si richiede la redazione di uno studio che verifichi la compatibilità dell'impianto con il contesto paesaggistico ed ambientale circostante.

Su tutto il territorio comunale non è consentita l'installazione di impianti eolici.

Gli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità di linee elettriche in grado di recepire e smaltire la quantità di energia prodotta. Il titolo abilitativo alla realizzazione dell'impianto dovrà acquisire il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Articolo 34/ter. Aree a Verde Privato, VP e Verde Privato Inedificabile, VPI

~~Dette aree sono destinate a verde, parco e giardino e sono inedificabili; ad esse non è associato alcun indice volumetrico.~~

~~Sulle aree a verde privato saranno ammessi esclusivamente interventi di arredo sistemazione del verde e dei giardini esistenti.~~

Il Piano Regolatore identifica con la sigla VP le aree destinate a Verde Privato, prevalentemente libere dall'edificazione, pur localizzate in un contesto urbanizzato che il Piano intende mantenere.

Nelle aree VP, la cui fruizione è e resta esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:

l'allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone;

la realizzazione di parcheggi privati che, se di pertinenza di edifici viciniori, concorrono alla formazione della dotazione di cui alla L.122/89; essi dovranno avere pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.).

la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq, precisando che per edifici accessori devono intendersi le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi), tali infrastrutture non devono in ogni caso eccedere il 25% della superficie fondiaria dell'area.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute nelle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Le zone VP4 e VP5 sono ricomprese all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera D delle presenti Norme di Attuazione.

Le aree collocate in ambito urbano su cui sono stati individuati dissesti geologici o riconosciute classi geologiche del tipo IIIa1, IIIa2, IIIa3, IIIa4a e IIIa4b, sono classificate in zona VPI, Verde Privato Inedificabile. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi atti a garantire la sistemazione inedificata a verde con funzione di filtro e integrazione paesistica delle aree edificate o edificabili limitrofe. Le aree urbanistiche VPI, qualora comprese all'interno di SUE indicati sulle tavole di progetto del P.R.G.C., concorrono alla determinazione della SUL di progetto.

Articolo 35. Baracche e casotti in zona agricola

Sarà inoltre ammessa nelle sole zone agricole di tipo E l'edificazione di piccoli manufatti, indipendenti dall'esistenza di aziende agricole, con destinazione ricovero per attrezzi e riparo temporaneo di persone in funzione di piccoli fondi coltivati esistenti di stretta pertinenza e nell'ambito dei medesimi, aventi comunque superficie non inferiore a 2.000 mq., entro i seguenti limiti:

- Superficie coperta massima mq. 15,00 comprensivi di eventuali spazi di sosta coperta esterni ai muri d'ambito;
- Articolazione dell'edificio su unico piano con esclusione tassativa di cantinati seminterrati o mansardati;
- Distanze da strade e confini come dal precedente articolo 34; sono comunque vietate le edificazioni in aderenza;
- Altezza massima interna netta mt. 2,40.

Gli edifici in oggetto dovranno avere copertura a falde inclinate con manto in coppi o lose di pietra su orditura in legno, muri perimetrali portanti in mattoni o pietra locale a vista o intonacata con esclusione di strutture in c.a., serramenti esterni in legno o ferro.

Per tali edifici è ammessa un'unica porta esterna e un'unica luce non superiore a cm. 50x50.

In presenza di manufatti preesistenti ne è privilegiato il recupero in luogo della realizzazione di nuovi manufatti.

Le istanze di autorizzazione ad essi relative dovranno essere corredate di idonea documentazione di progetto tale da evidenziare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sopra indicate.

Il rilascio della ~~concessione~~ Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola ai sensi del 7° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 36. Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE

Le aree a destinazione produttiva sono distinte in:

1) ***AREE DI TIPO D*** - Aree produttive proprie di nuovo impianto da insediarsi in regime di Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio esteso ai confini cartograficamente delimitati in P.R.G.

In dette zone gli insediamenti dovranno avvenire nell'ambito di Piani Esecutivi Convenzionati da redigersi ed attuarsi ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale Urbanistica n° 56/1977, integrata e modificata.

Detti Piani dovranno prevedere al loro interno la viabilità di servizio ai vari lotti, i servizi nelle quantità e tipi previsti dal punto 2) dell'articolo 21 della citata Legge Regionale Urbanistica e, nell'ambito della convenzione urbanistica facente parte del Piano, le modalità per la realizzazione dei servizi e della viabilità stessa.

In particolare :

a) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di materiali inquinanti, le aree destinate a parcheggi pubblici e privati dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili;

b) gli S.U.E. dovranno prevedere, per l'intero comparto, idonea viabilità interna di servizio agli insediamenti ed idonei accessi dalla viabilità pubblica, studiati e razionalizzati, in modo da evitare l'immissione diretta dai singoli lotti ed al fine di rendere agevole la movimentazione degli automezzi e delle merci;

c) le aree libere destinate allo stoccaggio delle merci dovranno essere previste in idonei spazi opportunamente mascherati con siepi ed alberature; [13]

d) si richiede il ricorso a foto inserimenti dei fabbricati in progetto, affinché gli organi comunali possano valutare, in sede di istruttoria degli elaborati tecnici costituenti la richiesta di titolo abilitativo, gli effetti conseguenti alla loro realizzazione;

e) all'atto della presentazione del titolo abilitativo, dovrà essere predisposto un elaborato tecnico che definisca i modi di gestione dei rifiuti prodotti dal cantiere e le azioni previste per la loro riduzione, nonché il rispetto della normativa di settore;

f) nella localizzazione delle nuove attività produttive l'uso non potabile di acqua (irrigazione aree verdi, lavaggio piazzali e pavimenti, wc), ad eccezione di quella utilizzata nei cicli produttivi, dovrà essere coperto prevalentemente con il recupero dell'acqua meteorica.

Gli interventi nelle aree industriali vincolate a Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio saranno soggetti a tutte le prescrizioni e norme più oltre previste per le aree industriali di completamento e riordino ~~e pertanto:~~ in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e alle funzioni accessorie (abitazioni e foresterie).

I rapporti di copertura dei lotti e gli indici di utilizzazione fondiaria sono fissati ~~come segue:~~ dalle singole schede a cui si rimanda.

- ~~area costruibile massima: 40%della superficie fondiaria totale del lotto~~
- ~~area libera minima: 60% della superficie fondiaria totale del lotto~~
- ~~indice di utilizzazione fondiaria massimo: 80% della superficie fondiaria totale del lotto~~
- ~~almeno il 10% della superficie del lotto di intervento dovrà essere destinato a verde privato, da localizzare preferibilmente lungo gli assi della viabilità principale, tale superficie è compresa all'interno della percentuale prevista come area libera.~~[14]

Gli eventuali lotti residuali facenti parte di S.U.E. con concessione scaduta e con OO.UU. già integralmente eseguite, collaudate e prese in carico dal Comune possono essere attuati tramite titolo abilitativo diretto, subordinatamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto della volumetria massima ammessa dal PRGC. Gli elaborati tecnici del PdC dovranno pertanto essere dotati di verifica analitica del rispetto delle volumetrie massime ammesse dal PRGC, mediante analisi in dettaglio di tutte le volumetrie già realizzate sulla medesima area urbanistica attuata mediante S.U.E..

2) ***AREE DI TIPO DC*** - aree a destinazione produttiva di completamento e riordino.

---

[13] Comma introdotto con DCC n. 54 del 20/11/2005 – Variante Parziale n. 4

[14] ~~Punto introdotto con DCC n. 54 del 20/11/2005 – Variante Parziale n. 4~~

Su queste aree è prevista in regime di ~~Concessione singola~~ titolo abilitativo diretto la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati.

Sono ammessi inoltre, sempre in regime di ~~singole Concessioni~~ titolo abilitativo diretto, gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli impianti esistenti.

E' consentita l'installazione di laboratori di analisi, ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, officine, laboratori artigianali, uffici e locali di esposizione connessi all'attività dell'azienda, edifici ed attrezzature di natura sociale e ricreativa al servizio degli addetti alle attività produttive.

Gli interventi volti alla realizzazione di superfici commerciali, nei limiti massimi di cui al successivo articolo 37, di 250 mq. di superficie di vendita, fatta salva la definizione di nuove localizzazioni commerciali, ovvero di superfici a destinazione terziario-direzionale dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

Eventuali aree a parcheggio pubblico da realizzare a compensazione di fabbisogni pregressi di parcheggio commerciale verranno realizzate all'interno dell'area a servizi n. 93.

E' inoltre consentita la realizzazione di abitazioni del titolare e/o del custode degli impianti, in ragione di 95 mq. di superficie utile di residenza conteggiati secondo gli standards propri dell'edilizia residenziale pubblica per ogni 1.000 mq. di superficie coperta a destinazione produttiva, con un massimo di tre unità immobiliari e comunque di 285 mq. utili.

Il minimo di 95 mq. è comunque ammesso a servizio di attività produttive della dimensione di almeno 250 mq.

Con analoghe modalità e quantità dimensionali previste per l'ammissibilità delle abitazioni al servizio dell'insediamento produttivo si ammette altresì la realizzazione di foresterie destinate ad agevolare il trasferimento temporaneo di propri addetti o di soggetti strettamente correlati all'attività produttiva. Tali spazi non potranno costituire corpi di fabbrica isolati dalla struttura produttiva esistente.

Il rilascio ~~delle Concessioni~~ dei titoli abilitativi relativ~~ei~~ agli immobili di cui al comma precedente è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno da parte del richiedente che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio dell'impianto produttivo cui è connesso, quale residenza del conduttore proprietario o custode.

Non sono consentiti insediamenti di impianti nocivi di qualsiasi genere e natura.

I rapporti di copertura dei lotti e gli indici di utilizzazione fondiaria sono fissati come segue:

- area costruibile massima: 66% della superficie fondiaria totale del lotto
- area libera minima: 24% della superficie fondiaria totale del lotto
- Indice di utilizzazione fondiaria: 80% della superficie fondiaria totale del lotto

Il Comune, al momento della proposta di piani esecutivi convenzionati volti alla massima utilizzazione dei lotti, potrà dare specifiche prescrizioni relative al posizionamento planovolumetrico degli erigendi edifici, anche eventualmente prevedendo allineamenti edilizi o prescrivendo edificazioni in aderenza.

3) ***AREE DI TIPO DR*** - aree industriali nel nucleo urbano.

Si tratta di aree specificatamente individuate ed enucleate nelle tavole del P.R.G.

Tali aree sono riconosciute come sede di attività produttive per lo più associate alla filiera enologica. In relazione allo stato dei luoghi, alle attività in atto ed alle eventuali trasformazioni urbanistiche avvenute, il Piano riconosce tre sottozone:

- DR-t di trasformazione.
  Le aree comprese nella sottozona urbanistica DR-t riguardano aree di fatto inglobate nell'abitato e occupate da edifici produttivi in disuso per l'avvenuta chiusura delle attività produttive a suo tempo presenti o da altre attività. Sono pertanto aree abbandonate, caratterizzate dalla presenza di immobili degradati che per la loro ubicazione urbana non

risultano più adeguati ad ospitare funzioni produttive. Il P.R.G.C. promuove una loro radicale trasformazione individuando per esse un integrale recupero volto alla ricucitura del tessuto urbano circostante. Gli interventi sono altresì finalizzati alla bonifica dei siti, se necessario, ed all'insediamento di attività a preminente destinazione residenziale e alle attività con essa compatibili. Pertanto per le aree DR-t il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano mediante ristrutturazione urbanistica.

- DR-ta di trasformazione attuate.
  Analogamente a quanto esposto per le sottozone DR-t, le aree individuate con la sigla DR-ta riguardano aree produttive con caratteristiche analoghe alle precedenti DR-t, dove le originarie attività produttive sono state sostituite da funzioni di carattere urbano, mediante interventi di recupero effettuati a seguito di interventi unitari (PdR).
- DR-p a specifica destinazione produttiva:
  Le aree comprese nella sottozona urbanistica DR-p sono occupate da attività produttive inglobate all'interno del tessuto urbano che il P.R.G.C. intende confermare per assicurare continuità alle aziende insediate costituenti la struttura delle attività economiche locali e che il P.R.G.C. intende confermare nello stato di fatto.

3.1 DR-t: di trasformazione.

La trasformazione avviene attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi che devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavole P2.1 - P2.2 - P2.3). All'interno di questi SUE sono indicati dal P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Qualora le schede ~~d'area~~ d'intervento richiedano dismissioni di standard eccedenti le quantità minime previste dall'art. 21 L.R. 56/77 queste dovranno egualmente essere cedute gratuitamente al Comune e/o assoggettate ad uso pubblico per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi presenti sul territorio comunale, ed il loro valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori.

Gli interventi di riqualificazione nella zone DR-t sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. All'interno delle zona DR-t potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata, anche ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/01, nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

Il P.R.G.C. fornisce una "Scheda ~~di Area~~ d'intervento" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona e sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 28 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

A) attuazione della trasformazione mediante S.U.E.:

a1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;

a2) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede ~~d'area~~ d'intervento" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;

a3) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nel rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 47;

a4) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde

pubblico). Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;

a5) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto;

a6) preliminarmente al riuso delle aree, queste dovranno essere oggetto di caratterizzazione ambientale e relativa bonifica ambientale, come indicato all'art. 54 e conformemente alle leggi di settori vigenti al momento della richiesta di intervento, ~~di cui all'art. 54~~, se necessario~~, nel rispetto delle leggi di settore al momento della richiesta di intervento~~.

B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:

in assenza degli interventi di ristrutturazione urbanistica (h) di cui al precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:

b1) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento in sicurezza delle strutture esistenti;

b2) opere di eventuale bonifica e interventi di demolizione dei fabbricati esistenti non recuperabili nell'ambito della trasformazione prevista dal P.R.G.C..

3.2 DR-ta di trasformazione attuate e destinate a differenti destinazioni.

Il recupero di tali aree è avvenuto tramite interventi unitari (SUE) per le quali il P.R.G.C. intende confermare l'esistente, considerando le suddette sottozone come parti urbane consolidate. Di conseguenza, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone DR-ta si ammettono interventi ~~fino alla ristrutturazione edilizia di tipo d1) – vedi art. 17 delle NTA~~ previsti dalle rispettive Schede d'intervento (Elaborato P3). Sono altresì ammessi cambi di destinazione d'uso verso destinazioni terziario-commerciali; le suddette variazioni dovranno avvenire attraverso permessi di costruire convenzionati, tale da prevedere alla dotazione degli standard di cui all'articolo 7 delle presenti N.T.A. Qualora risulti dimostrata l'impossibilità di un reperimento dei suddetti standard nell'ambito delle aree oggetto di trasformazione è ammessa la loro parziale o totale monetizzazione.

La zona DR-ta/2 è in parte ricompresa all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera D delle presenti Norme di Attuazione.

3.3 DR-p: a specifica destinazione produttiva.

All'interno delle aree DR-p è ammesso il mantenimento delle residenze di servizio esistenti all'adozione del Piano Regolatore. E' inoltre consentita la realizzazione di foresterie destinate ad agevolare il trasferimento temporaneo di propri addetti o di soggetti strettamente correlati all'attività produttiva in ragione di 95 mq di superficie utile conteggiati secondo gli standards propri dell'edilizia residenziale pubblica per ogni 1.000 mq. di superficie coperta a destinazione produttiva, con un massimo di 285 mq utili. Tali spazi non potranno costituire corpi di fabbrica isolati dalla struttura produttiva esistente.

~~In esse è ammessa la prosecuzione delle attività lavorative, nonché il mantenimento delle residenze di servizio esistenti all'adozione del Piano Regolatore.~~

Permanendo l'attività in atto, è ammessa la possibilità di ristrutturazione e ampliamento con destinazione produttiva, fino a raggiungere un rapporto di copertura massimo del 70% sull'area di proprietà.

Il rapporto di copertura massimo di dette aree viene pertanto così definito:

- area costruibile - indice di utilizzazione fondiaria massimo: 70%
- area libera ed area a parcheggio: 30%, all'interno di cui il 10% della superficie produttiva utile destinata a servizi pubblici in regime di P.E.C. in caso di ampliamento.

All'interno delle suddette aree si ammettono limitate trasformazioni verso funzioni di carattere terziario-ricettivo e commerciale, purché volte alla valorizzazione dei prodotti di filiera e/o che

siano in grado di potenziare le attività turistico-ricettive del Comune. Tale trasformazione non dovrà in ogni caso interessare più del 10% della SUL massima consentita dalle presenti norme per ogni singola area, con una superficie minima sempre ammessa pari a 250mq per area urbanistica, indipendentemente dal frazionamento proprietario e potrà essere effettuata mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione stabilirà le modalità di reperimento dei servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e/o la loro eventuale monetizzazione, in tutto o in parte, qualora risulti dimostrata l'impossibilità di un loro reperimento nell'ambito dell'insediamento produttivo interessato dalla parziale trasformazione. per ragioni dimensionali e/o di fruibilità che non giustificano autonome localizzazioni; le eventuali monetizzazioni consentite, devono essere esclusivamente finalizzate all'acquisizione al patrimonio pubblico dei seguenti spazi pubblici del PRGC:

- SE/b 75 (solo la parte da acquisire al patrimonio pubblico);
- SP/e 197;
- SP/f 58.

Qualora le suddette trasformazioni siano superiori a 500 mq, o comunque comportanti trasformazioni eccedenti il punto d2) dell'art. 17 delle NTA, saranno soggetti a SUE, al fine di prevedere al loro interno la realizzazione delle aree a standard ai sensi della L.R. 56/77 e smi.

All'interno delle ~~sole~~ zone DR-p ~~DR1, DR2, DR3, DR4, DR6/1, DR6/2, DR7, DR9, DR10, DR11/1, DR12, DR13, DR14 e DR15~~ permanendo l'attività produttiva in atto, ove sussistano fabbricati e relative aree di pertinenza non più funzionali alla attività medesima, sono ammessi la trasformazione ed il recupero dei suddetti fabbricati per lo svolgimento di differenti e nuove attività produttive. Al fine di poter permettere il corretto svolgimento di tali nuove attività, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (a), Manutenzione straordinaria (b), Restauro e risanamento conservativo (c1) e Ristrutturazione edilizia (d1) di cui agli artt. 18-19-20-22, nel rispetto della sagoma esterna degli edifici. Tutti gli interventi finalizzati al recupero funzionale dei fabbricati esistenti non più in uso per l'inserimento di nuove attività produttive sono subordinati alla redazione di uno studio dettagliato ed approfondito, da condursi in relazione alle attività da insediare, da redigersi a carico del proponente l'intervento, finalizzato ad analizzare le problematiche ovvero le componenti critiche presenti in loco (tra cui gli impatti sulla rete infrastrutturale esistente; la compatibilità con destinazioni sensibili quali scuole, residenza e simili) e ad individuare gli interventi e le opere di mitigazione; questi interventi saranno totalmente a carico del proponente il recupero. Le attività insediabili non dovranno in alcun modo rientrare nei casi di cui agli Allegati A e B della L.R. 40/98 e s.m.i..

Nell'ambito della suddetta trasformazione:

- per gli interventi edilizi comportanti effetti sull'involucro esterno dell'edificio si richiede il ricorso a foto inserimenti, affinché gli organi comunali possano valutare, in sede di istruttoria degli elaborati tecnici costituenti la richiesta di titolo abilitativo, gli effetti delle suddette trasformazioni;
- in caso di intervento sulle aree pertinenziali, si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni semipermeabili nella realizzazione delle aree a parcheggio;
- all'atto della presentazione del permesso di costruire, dovrà essere predisposto un elaborato tecnico che definisca i modi di gestione dei rifiuti prodotti dal cantiere e le azioni previste per la loro riduzione, nonché il rispetto della normativa di settore;
- nella localizzazione di nuove attività produttive l' uso non potabile di acqua (irrigazione aree verdi, lavaggio piazzali e pavimenti, wc), ad eccezione di quella utilizzata nei cicli produttivi, dovrà essere coperto prevalentemente con il recupero dell'acqua meteorica.

Gli interventi comportanti trasformazioni eccedenti il punto d2), dell'art.17 delle Norme di attuazione, dovranno attenersi, per quanto riguarda l'altezza degli edifici ed il numero dei piani dei medesimi, alle prescrizioni normative più restrittive, relative alle Aree residenziali limitrofe.[15]

[15] Capoverso introdotto con DCC n. 54 del 20 /11/2005 – Variante Parziale n. 04

Le variazioni di destinazioni d'uso ammesse dalle presenti prescrizioni ~~sopra citate~~ saranno comunque subordinate, oltre che alla realizzazione degli standards urbanistici proporzionali all'intervento ai sensi dell'articolo 7 delle presenti Norme di Attuazione alla realizzazione di parcheggi pubblici e privati, sotto forma di autorimesse o di parcheggi scoperti e aperti, secondo le quantità e modalità previste per le destinazioni commerciali o direzionali dagli articoli 37 e 37/bis delle presenti Norme di Attuazione, e per le destinazioni residenziali dall'articolo 5 delle presenti Norme di Attuazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica volti alla modificazione totale o parziale di destinazione dell'area alla cessazione totale o parziale o modificazione della sua destinazione produttiva previsti dal presente articolo delle N.T.A. dovranno garantire la valorizzazione dell'assetto planivolumetrico, della tipologia degli affacci, dei sistemi decorativi e degli elementi costruttivi tipici degli edifici facenti parte dell'originario impianto industriale o comunque realizzati prima del 1940.

Le zone DR-p/1 e DR-p/6/1 (in parte) sono ricomprese all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera D delle presenti Norme di Attuazione.

~~Fatto salvo quanto previsto dal precedente paragrafo per le zone DR1, DR2, DR3, DR4, DR6/1, DR6/2, DR7, DR9, DR10, DR11/1, DR12, DR13, DR14 e DR15,~~[16] ~~alla cessazione totale o parziale dell'attività in atto, o alla sua modificazione, le aree e i fabbricati non più funzionali all'attività aziendale potranno acquistare in tutto o in parte destinazione residenziale o terziaria tramite Strumento Urbanistico Esecutivo d'iniziativa pubblica o privata esteso all'intera area tale da garantire la realizzazione degli standards urbanistici nelle quantità minime previste, a secondo della tipologia delle nuove destinazioni d'uso da insediarsi, dal precedente articolo 7 ovvero dai successivi articoli 37 e 37/bis delle presenti Norme di Attuazione.~~

~~Nell'ambito degli interventi di cui al comma precedente dovranno rimanere immutate le superfici utili di calpestio e conseguentemente l'indice di utilizzazione fondiaria attualmente esistenti nel caso di nuove destinazioni commerciali o terziario-direzionali; dette superfici utili di calpestio potranno invece essere incrementate fino al 50% e fino ad un indice di utilizzazione fondiaria del 105% tramite risolettamenti interni e ferme restando le superfici coperte e i volumi esistenti nel caso di nuove destinazioni residenziali.~~

~~Nel caso di trasferimento delle attività produttive e di attribuzione, mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, di destinazione residenziale o direzionale, si farà luogo a convenzionamento ai sensi dell'articolo 53 della Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

~~In tal caso la dotazione di servizi per i nuovi insediamenti residenziali dovrà essere di 25 mq./abitante, da ricavarsi nell'ambito dell'area oggetto di trasformazione.~~ [17]

4) ***AREE DI TIPO DE*** - Aree a destinazione di attività economiche

Su queste aree è prevista in regime di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata a seconda di quanto previsto dalle singole schede di area la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati, nonché di edifici destinati ad attività direzionali, terziarie, turistico recettive e commerciali e di edifici destinati ad attrezzature sociali e ricreative al servizio degli addetti alle attività esistenti.

Nelle aree denominate DE1, DE2, DE3/1 e DE3/2 gli interventi di nuovo impianto potranno avvenire comunque solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i.

Tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) si richiede il ricorso a foto inserimenti dei fabbricati in progetto, affinché gli organi comunali possano valutare, in sede di istruttoria degli elaborati tecnici costituenti la richiesta di titolo abilitativo, gli effetti conseguenti alla loro realizzazione;

[16] Aggiornamento introdotto con DCC n. 43 del 27/09/2012 – Variante Parziale n. 12
[17] Punto modificato con DCC n. 56 del 13 novembre 2003 – Variante Parziale n. 02

b) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di materiali inquinanti, le aree destinate a parcheggi pubblici e privati dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabili;

c) all'atto della presentazione del titolo abilitativo, dovrà essere predisposto un elaborato tecnico che definisca i modi di gestione dei rifiuti prodotti dal cantiere e le azioni previste per la loro riduzione, nonché il rispetto della normativa di settore;

d) nella localizzazione delle nuove attività produttive l'uso non potabile di acqua (irrigazione aree verdi, lavaggio piazzali e pavimenti, wc), ad eccezione di quella utilizzata nei cicli produttivi, dovrà essere coperto prevalentemente con il recupero dell'acqua meteorica.

L'Attuazione delle aree DE3/1 e DE3/2 è inoltre subordinata alla redazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo d'iniziativa pubblica - Piano d'Insediamenti Produttivi - ai sensi della legge 865/1971 e s.m. e i. che dovrà, tra l'altro, dare precise indicazioni relative all'inserimento ambientale dell'edificazione per le porzioni di territorio più vicine alla collina, con particolare riferimento alle vedute da valle verso i versanti, alla creazione di una fascia di verde alberato di interposizione tra la zona agricola e quella industriale, alla sistemazione a verde delle sponde del rio Trionzo. In caso di decadenza o superamento del PIP 'Canellitaly' approvato con D.C.C. n. 25 del 22/04/2003 è ammessa l'attuazione dell'area DE3/1 previa formazione di SUE di iniziativa privata nel rispetto delle prescrizioni generali di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d), alla sistemazione a verde della sponda del rio Trionzo ed all'obbligo del reperimento delle quantità di aree per servizio individuate in cartografia e quantitativamente riportate nella scheda d'intervento n. 121.

Gli eventuali lotti residuali facenti parte di S.U.E. con concessione scaduta e con OO.UU. già integralmente eseguite, collaudate e prese in carico dal Comune possono essere attuati tramite titolo abilitativo diretto, subordinatamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto della volumetria massima ammessa dal PRGC. Gli elaborati tecnici del PdC dovranno pertanto essere dotati di verifica analitica del rispetto delle volumetrie massime ammesse dal PRGC, mediante analisi in dettaglio di tutte le volumetrie già realizzate sulla medesima area urbanistica attuata mediante S.U.E..

Nelle aree di tipo DE sono ammessi, in regime di singole autorizzazioni o ~~Concessioni~~ titoli abilitativi diretti, gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli impianti esistenti e la loro variazione di destinazione d'uso senza aggravio di carico urbanistico, nell'ambito delle destinazioni indicate al comma precedente.

Qualora le variazioni di destinazione d'uso generino aggravio di carico urbanistico esse potranno avvenire solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n° 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni.

Ove le variazioni di destinazioni d'uso siano volte alla realizzazione di impianti commerciali gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno altresì prevedere le dotazioni di aree per parcheggi, a seconda della tipologia dell'intervento commerciale, previste dal successivo articolo 37.

Eventuali aree a parcheggio pubblico da realizzare a compensazione di fabbisogni pregressi di parcheggio commerciale verranno realizzate all'interno dell'area a servizi n. 93.

E' consentita infine la realizzazione di abitazioni del titolare e/o del custode degli impianti, in ragione di 95 mq. di superficie utile di residenza conteggiati secondo gli standards propri dell'edilizia residenziale pubblica per ogni 1.000 mq. di superficie coperta a destinazione produttiva, con un massimo di tre unità immobiliari e comunque di 285 mq. utili.

Il minimo di 95 mq. è comunque ammesso a servizio di attività produttive della dimensione di almeno 250 mq.

Con analoghe modalità e quantità dimensionali previste per l'ammissibilità delle abitazioni al servizio dell'insediamento produttivo si ammette altresì la realizzazione di foresterie destinate ad agevolare il trasferimento temporaneo di propri addetti o di soggetti

strettamente correlati all'attività produttiva. Tali spazi non potranno costituire corpi di fabbrica isolati dalla struttura produttiva esistente.

Non sono consentiti insediamenti di impianti nocivi di qualsiasi genere e natura.

I rapporti di copertura dei lotti e gli indici di utilizzazione fondiaria sono fissati come segue:

Per l'area DE1

- area costruibile massima: 66% della superficie fondiaria totale del lotto
- area libera minima: 24% della superficie fondiaria totale del lotto
- Indice di utilizzazione fondiaria: 80% della superficie fondiaria totale del lotto

Il Comune, al momento della proposta di piani esecutivi convenzionati volti alla massima utilizzazione dei lotti, potrà dare specifiche prescrizioni relative al posizionamento planivolumetrico degli erigendi edifici, anche eventualmente prevedendo allineamenti edilizi o prescrivendo edificazioni in aderenza.

Per le aree DE2, DE3/1, DE3/2

- area costruibile massima: 40% della superficie fondiaria totale del lotto
- area libera minima: 24% della superficie fondiaria totale del lotto

Indice di utilizzazione fondiaria: 80% della superficie fondiaria totale del lotto.

5) ***AREA DI TIPO DE/FF*** – Porzioni di aree a destinazione di attività economiche comprese ~~nella fascia B~~ nelle fasce A e B del Piano stralcio delle fasce fluviali.

Si tratta insediamenti produttivi esistenti e di reliquati di aree pertinenziali di insediamenti produttivi esistenti compresi all'interno della fascia B del Piano stralcio delle fasce fluviali.

In dette aree si applica la normativa del citato Piano stralcio delle fasce fluviali relativa alle fasce di tipo A e B, fatte salve le quali, fino alla rilocalizzazione degli impianti o alla rettifica del confine della fascia fluviale è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso produttive in atto.

Su tutte le aree produttive D, DC, DR e DE confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, l'attivazione di interventi di ampliamento, completamento e nuovo impianto dovrà garantire il corretto inserimento ambientale delle strutture attraverso la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde, piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

Articolo 36/bis. Aree di trasformazione per servizi, TS

Sono parti del territorio (definite con la lettera TS) destinate all'attuazione integrata di aree per servizi di interesse generale e di insediamenti ~~residenziali, commerciali o terziari~~ a seconda di quanto indicato nelle singole schede di area e con le proporzioni pure individuate dalle singole schede di area e comunque sempre tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi estesi alla totalità delle aree medesime.

~~L'utilizzazione edilizia delle parti destinate a servizi a seguito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di attuazione delle aree TS è normata, a seconda delle tipologie dei servizi previsti e indicati nelle schede di area, dai precedenti punti A), B), C), D) del presente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione.~~

Articolo 37. Interventi a destinazione commerciale

Nel rispetto della legislazione vigente nazionale e regionale in materia di commercio il PRGC recepisce i criteri Commerciali vigenti nel Comune di Canelli, ovvero il "Regolamento degli indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa", redatto ai sensi del D.lgs 114/98, della L.R. Novembre 1999 n. 28 e della DCR 59-10831/2006 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 26/04/2012, rimandando ad esso per le disposizioni settoriali ed alle relative tavole indicanti la "Classificazione

delle zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e delle DCR 59-10831 del 24/03/2006". In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:[18]

- la tavola di piano regolatore n. 2 sovrappone alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni riconosciute dal Comune di Canelli con i propri criteri commerciali approvati sopra richiamati;
- con riferimento alla D.C.C. n. 25 del 26/04/2012, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
  - il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali riconosciuti dal Comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
  - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
  - il regolamento di attuazione per gli insediamenti commerciali;

fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

Nel rispetto di quanto prescritto al primo comma si specificano i seguenti ulteriori limiti e prescrizioni:

1) In tutte le aree non contrassegnate e identificate dalle tavole di piano come "addensamento storico rilevante (A1)", "addensamento commerciale urbano forte (A3)", o "localizzazione urbano periferica (L2)" sono ammessi esclusivamente insediamenti commerciali di vicinato della superficie di vendita massima di mq. 250. [19]

   I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

   Nei nuovi insediamenti commerciali, ove realizzati nell'ambito di interventi di nuova costruzione, le aree pubbliche o asservite ad uso pubblico di cui al capoverso precedente dovranno essere previste all'interno del lotto oggetto d'intervento.

   Per gli ampliamenti degli insediamenti commerciali esistenti e per i nuovi insediamenti commerciali realizzati nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente le aree pubbliche o asservite ad uso pubblico potranno essere previste e realizzate o nel lotto oggetto di intervento o al di fuori di esso purché nel raggio di mt. 150.

2) Nelle aree contrassegnate e identificate dalle tavole di piano come "addensamento storico rilevante (A1)" sono ammessi, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi indicati delle singole schede di area, nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti degli esistenti fino alle superfici massime indicate per le varie tipologie d'impianto commerciale dalla Tabella di cui all'articolo 8 del richiamato Regolamento.

   I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove contenuti nella superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

   I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di parcheggi, a seconda della tipologia e della dimensione, corrispondente a quanto prescritto nella tabella di cui al comma 3 dall'articolo 25 della DCR 59-10831, che si riporta al termine del presente comma.

   Ove sia dimostrata l'impossibilita di realizzare la quota di aree destinate a servizi pubblici e parcheggio pubblico per carenza di spazi disponibili, l'obbligo alla sua realizzazione potrà essere assolto tramite il versamento al comune di Canelli di somme di denaro, parametrate alle superfici da realizzare, il cui ammontare unitario al mq. verrà definito annualmente dall'amministrazione comunale, somme che, versate su apposito capitolo di bilancio a ciò vincolato, dovranno essere utilizzate per la realizzazione, ristrutturazione o manutenzione di servizi e parcheggi pubblici nell'ambito dell'area "addensamento storico rilevante" o in aree

[18] Aggiornamento a seguito della DCC n. 26 del 26/04/2012 – Variante Parziale n. 11

[19] Capoversi modificati con DCC n. 4 del 17/02/2004 – Modifica n. 1

immediatamente limitrofe, comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell' "addensamento storico rilevante", aree identificate dalla variante al piano regolatore come aree TS 4 e servizio n. 3.

Gli intereventi volti alla realizzazione di nuove strutture commerciali all'interno dell'addensamento storico rilevante dovranno rispettare, oltre che le prescrizioni indicate al punto A) dell'allegato A) alle presenti norme di attuazione, le indicazioni e prescrizioni di ornato specifiche per il decoro urbano, le insegne e le attrezzature commerciali, previste dal regolamento edilizio del comune di Canelli.

3) Nelle aree contrassegnate e identificate dalle tavole di piano come "addensamento commerciale urbano forte (A3)" sono ammesse, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi indicati delle singole schede di area, nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti degli esistenti fino alla superfici massime indicate per le varie tipologie d'impianto commerciale dalla Tabella di cui all'articolo 8 del richiamato Regolamento.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove contenuti nella superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

Limitatamente ai nuovi insediamenti commerciali o agli ampliamenti rientranti complessivamente nella superficie di 400 mq., ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la quota di aree destinate a servizi e parcheggio pubblico per carenza di spazi disponibili, l'obbligo alla sua realizzazione potrà essere assolto tramite il versamento al comune di Canelli di somme di denaro, parametrate alle superfici da realizzare, il cui ammontare unitario al mq. verrà definito annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, somme che versate su apposito capitolo di bilancio a ciò vincolato, dovranno essere utilizzate per la realizzazione, ristrutturazione o manutenzione di parcheggi pubblici nell'ambito dell'area "addensamento commerciale urbano forte" o in aree immediatamente limitrofe, comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell' "addensamento commerciale urbano forte" aree identificate dalla variante al piano regolatore come aree TS 4 e servizi nn. 3, 12, 90.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di parcheggi, a seconda della tipologia e della dimensione, corrispondente a quanto prescritto nella tabella di cui al comma 3 dall'articolo 25 della DCR 59-10831, che si riporta al termine del presente comma; la citata dotazione di parcheggi potrà essere reperita anche all'esterno dell'immobile oggetto di intervento di nuova destinazione commerciale, ma in aree limitrofe e comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell'immobile oggetto d'intervento.

Ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la quota di servizi e aree destinate a parcheggio pubblico per carenza di spazi disponibili, l'obbligo alla sua realizzazione potrà essere assolto tramite il versamento al comune di Canelli di somme di denaro, parametrate alle superfici da realizzare, il cui ammontare unitario al mq. verrà definito annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale, somme che, versate su apposito capitolo di bilancio a ciò vincolato, dovranno essere utilizzate per la realizzazione, ristrutturazione o manutenzione di parcheggi pubblici in aree immediatamente limitrofe comunque poste entro la distanza di mt. 150 dai confini perimetrali dell'intervento.

1) Nelle aree che sono state identificate o che verranno identificate con deliberazione del consiglio comunale come "localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane" sono ammesse, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi indicati delle singole schede di area, nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti degli esistenti fino alle superfici massime indicate per le varie tipologie d'impianto commerciale dalla tabella di cui all'articolo 8 del richiamato Regolamento.

I nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove contenuti nella superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di aree pubbliche o asservite ad uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) di cui almeno il 50% destinate a parcheggio pubblico.

Tutti i nuovi insediamenti commerciali e gli ampliamenti degli esistenti, ove eccedenti la superficie di vendita di 400 mq, dovranno garantire una dotazione di parcheggi a seconda della tipologia e della dimensione, corrispondente a quanto prescritto nella tabella di cui al comma 3 dall'articolo 25 della DCR 59-10831, che si riporta al termine del presente comma.

<table>
<tr><th colspan="3">Parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio</th></tr>
<tr><th>Tipologia delle strutture distributive</th><th>Superficie di vendita mq. (S)</th><th>Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)</th></tr>
<tr><td>M-SAM 2</td><td>400 - 900</td><td>N = 35+0,05 (S – 400)</td></tr>
<tr><td>M-SAM 3</td><td>901 – 1.800</td><td>N = 60+0,10 (S – 900)</td></tr>
<tr><td>M-SAM 4</td><td>Oltre 1.800</td><td>N = 140+0,15 (S – 1.800)</td></tr>
<tr><td>G-SM 1</td><td>Fino a 4.500</td><td>N = 245+0,20 (S – 2.500) (**)</td></tr>
<tr><td>G-SM 2</td><td rowspan="3">Oltre 4.500</td><td rowspan="3">N = 645+0,25 (S –4.500)</td></tr>
<tr><td>G-SM 3</td></tr>
<tr><td>G-SM 4</td></tr>
<tr><td>M-SE 3</td><td>901 – 1.800</td><td rowspan="2">N = 0,04 x S</td></tr>
<tr><td>M-SE 4</td><td>1.801 – 2.500</td></tr>
<tr><td>G-SE 1</td><td rowspan="4">Da 1.501 o 2.501 a oltre 6.000</td><td rowspan="4">N = 40+0,08 (S – 900)</td></tr>
<tr><td>G-SE 2</td></tr>
<tr><td>G-SE 3</td></tr>
<tr><td>G-SE 4</td></tr>
<tr><td>M-CC</td><td>151 – 1.500
251 – 2.500</td><td>NCC = N+N' (***)</td></tr>
<tr><td>G-CC 1</td><td rowspan="2">Fino a 12.000</td><td rowspan="2">NCC = N+N' (***)</td></tr>
<tr><td>G-CC 2</td></tr>
<tr><td>G-CC 3</td><td rowspan="2">Oltre 12.000</td><td rowspan="2">NCC = (N+N') x 1,3 (***)</td></tr>
<tr><td>G-CC 4</td></tr>
</table>

Tutti gli interventi a destinazione commerciale dovranno rispettare le disposizioni geologiche ed i vincoli conseguenti al rispetto delle normative di settore, al fine di garantire la realizzabilità degli interventi e le condizioni di sicurezza previste dalle disposizioni di settore.

Al fine delle compatibilità richieste dal PTP di Asti il Comune valuterà ogni singola richiesta di nuovo insediamento commerciale in merito ai seguenti aspetti:

- l'utilizzo di pavimentazioni semipermeabili all'interno delle aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati;
- garantire il 10% della superficie fondiaria dei lotti a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
- garantire il 10% delle superfici a servizi generali di comparto a verde permeabile;
- all'interno di localizzazioni L2, e degli addensamenti A1 ed A3 esclusivamente per le porzioni ricadenti all'interno della tutela di cui al D.Lgs. ~~490/99~~ 42/04, gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere il ricorso a tecniche di fotoinserimenti affinché siano valutabili gli effetti delle nuove realizzazioni nell'ambito del contesto di riferimento, anche a

tutela degli aspetti paesaggistici; tale documentazione sarà oggetto di idonea valutazione da parte degli uffici comunali competenti.

Tali indicazioni sono prescrittive per strutture con superficie di vendita superiore a 900 mq.

Per le sole grandi strutture di vendita oltre alle prescrizioni suindicate il Comune valuterà caso per caso:

- la possibilità di inserire superfici di vendita per la rilocalizzazione di attività legate alla rete distributiva locale;
- la coerenza della progettazione architettonica delle strutture commerciali con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

Note:

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2.500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1.801 mq. a 2.500 mq. (M-SE 4)

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Articolo 38. Norme relative alle aree destinate a servizi pubblici ex art. 21 e 22 L.R. 56/77

Le aree comprese nella zona urbanistica S riguardano le parti di territorio che il PRG destina a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77. Gli elaborati di PRG distinguono con differente sigla i servizi esistenti (SE) da quelli in progetto (SP) e tra essi si individuano le seguenti sottoclassi in conformità alle disposizioni di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) e 3)) ed alla funzione prevalente ad esse assegnata:

SE/a - SP/a: AREE PER L'ISTRUZIONE

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature ed impianti (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti) relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.

Per l'edificazione devono essere mantenuti i limiti di altezza di mt. 10,00. Il rapporto di copertura massimo ammissibile non deve essere superiore al 50%.

Aree a parcheggio di pertinenza: 20% della superficie fondiaria.

SE/b - SP/b: AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI DI INTERESSE COMUNE

Sono ammesse attrezzature amministrative pubbliche, partecipative, culturali e sociali, assistenziali, ricreative, sanitarie, assistenziali, religiose, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.).

Le altezze massime degli edifici dovranno sottostare ai limiti fissati dalle norme relative alle aree limitrofe.

Superficie coperta massima 50%, aree a parcheggio 20% della superficie fondiaria.

SE/c - SP/c: AREE PER IL VERDE ATTREZZATO, IL GIOCO E LO SPORT

Sono destinate ~~al gioco per i bimbi o~~ a giardino pubblico e ad altre attività sportive al coperto e allo scoperto, ad attrezzature sportive, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere. Sono ammesse attrezzature mobili di forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, gioco di bocce per gli anziani, nonché campi di calcio, di tennis, palestre, piscine.

All'interno di tali aree la superficie tenuta a verde deve occupare almeno il 30% dell'intera superficie.

SE/d - SP/d: AREE PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di completamento di aree per il parcheggio pubblico.

Fermo restando l'utilizzazione delle superfici fuori terra per parcheggio pubblico è ammessa in regime di convenzione con privati operatori la realizzazione nelle parti interrate di quote di parcheggi pertinenziali privati.

SE/e - SP/e: AREE AFFERENTI LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Le aree al servizio delle zone produttive/artigianali, terziarie/commerciali, possono inoltre accogliere specifiche attrezzature pubbliche o private convenzionate al servizio dei suddetti insediamenti.

~~**A) AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI**~~

~~Sono parti del territorio (definite con la lettera TS) destinate all'attuazione integrata di aree per servizi di interesse generale e di insediamenti residenziali, commerciali o terziari a seconda di quanto indicato nelle singole schede di area e con le proporzioni pure individuate dalle singole schede di area e comunque sempre tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi estesi alla totalità delle aree medesime.~~

~~L'utilizzazione edilizia delle parti destinate a servizi a seguito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di attuazione delle aree TS è normata, a seconda delle tipologie dei servizi previsti e indicati nelle schede di area, dai precedenti punti A), B), C), D) del presente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione.~~

Per il rispetto delle quantità di cui all'art. 7 delle presenti NTA, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'art. 21 L.R. 56/77. La definizione della quota di aree da assoggettare ad uso pubblico, se non diversamente stabilito dal P.R.G., è regolata in sede di formazione del SUE di iniziativa pubblica o privata.

All'interno dell'area a servizi n. 19 e limitatamente all'eventuale insediamento dell'Enoteca Regionale è consento lo svolgimento di attività legate alla promozione dei relativi prodotti, incluse attività di somministrazione di cibi e bevande, nonché attività di ristorazione assimilabili ad attività di vicinato anche in capo a soggetti gestori privati, purché regolamentate da idonea convenzione stipulata con l'Enoteca Regionale ed il Comune, in grado di assicurare le necessarie sinergie e finalità di promozione territoriale e della filiera enogastronomica locale.

L'area a servizi n. 163 si intende assoggettata ad uso pubblico mediante convenzione ai sensi della L.R. 56/77, art. 21, comma 1, pt 2, atta a stabilire le modalità di uso della stessa.

L'area a servizi n. 143 ospita la sede della Protezione Civile. Nel rispetto delle leggi vigenti il Comune di Canelli si è dotato di un Piano per la Protezione Civile; di concerto con l'Amministrazione e gli Uffici Comunali competenti, verificate le previsioni urbanistiche vigenti ed in progetto della Variante di Strutturale n. 3, si sono definite le modalità di coordinamento tra i due strumenti.

L'attuazione dell'area a servizi n. 132 destinata a servizi per interesse comune deve avvenire coerentemente con lo scenario di classificazione acustica indicato nella Verifica di compatibilità acustica (Elaborato C).

Le aree a servizi n. 1, 4, 5, 21, 33 (in parte), 35 (in parte), 64, 161 e 170 sono ricomprese all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante; valgono pertanto le limitazioni e le disposizioni di cui all'allegato A, lettera D delle presenti Norme di Attuazione.

Le aree comprese nella zona urbanistica F riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina a servizi pubblici ai sensi dell'art. 22, L.R. 56/77. Gli elaborati di progetto distinguono con differente sigla i servizi esistenti (FE) da quelli in progetto (FP) e tra essi si individuano le seguenti sottoclassi in conformità alle disposizioni di legge (art. 22, L.R. 56/77, comma 1) ed alla funzione prevalente ad esse assegnata:

FE/a - FP/a: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE AREE PER ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature ed impianti relativi a scuole a scuole superiori all'obbligo.

Per l'edificazione devono essere mantenuti i limiti di altezza di mt. 10,00 Il rapporto di copertura massimo ammissibile non deve essere superiore al 50%.

Aree a parcheggio di pertinenza: 20% della superficie fondiaria.

FE/b - SP)/b: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI, SANITARIE ED OSPEDALIERE

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature ed impianti relativi a strutture destinate ad attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere.

Per l'edificazione devono essere mantenuti i limiti di altezza di mt. 12,50[20]. Il rapporto di copertura massimo ammissibile non deve essere superiore al 50%.

Aree a parcheggio di pertinenza: 20% della superficie fondiaria.

Aree a verde di pertinenza 25% della superficie fondiaria.

FE/c - FP/c: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE - AREE PER PARCHI PUBBLICI URBANI E COMPRENSORIALI

Sono aree destinate a parco o a giardino pubblico. Sono ammesse al loro interno attrezzature mobili di forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, gioco di bocce per gli anziani, nonché campi di calcio, di tennis, palestre, piscine nei limiti di quanto previsto all'ultimo comma ~~al successivo punto G)~~.

All'interno di tali aree la superficie tenuta a verde deve occupare almeno il 70% dell'intera superficie.

~~**G) IN TUTTE LE AREE DESTINATE A SERVIZI NEL P.R.G.** ove ricadenti in zone di classe II, II B, III B, III C della carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, prevalgono sulle norme del presente articolo volte ad identificare modalità costruttive e parametri urbanistici ed edilizie, i disposti dell'articolo 28 delle presenti Norme di Attuazione.~~

~~In particolare ove ricadenti all'interno di aree di classe III A e III C, indipendentemente dalla loro natura i servizi dovranno essere realizzate senza costruzione di manufatti stabili o opere tali da impedire il deflusso dell'acqua in situazione di eventi di piena eccezionali.~~

Il reperimento delle aree a servizi in progetto (ed eventuali viabilità pubbliche connesse) è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei S.U.E. individuati dal PRG e, dove previsto, dei permessi convenzionati ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e nelle schede d'intervento per le quantità e modalità di reperimento.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo S e F sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento di operatori privati su dette aree per la realizzazione delle opere che il PRG prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento sarà attuato con procedure di "project financing" o altre ammesse dalle leggi vigenti; nell'ambito di tali procedure si procederà alla definizione di rapporti convenzionali per la regolamentazione giuridica del regime dei suoli e delle forme di utilizzo delle opere realizzate.

E' sempre consentito dalle aree a servizio pubblico destinate in prevalenza a parcheggio e a verde attrezzato, qualora non siano individuabili soluzioni alternative, l'accesso, nei limiti minimi utili, ai lotti di proprietà privata, garantendo comunque la funzionalità delle aree a servizio stesse.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute nelle presenti N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

La realizzazione di nuovi fabbricati a servizi dovrà essere sempre indirizzati al massimo contenimento energetico e caratterizzarsi per le qualità architettoniche e di interpretazione dei luoghi per quanto attiene all'orografia, agli edifici eventualmente circostanti, rammentando che gli interventi posti nella Core zone devono rispettare le disposizioni richiamate all'allegato A, lettera D delle presenti Norme.

Articolo 38/bis. Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse collettivo – AIC/e, AIC/f

Le aree comprese nella zona urbanistica AIC riguardano parti del territorio occupate da fabbricati e strutture volte ad attività di interesse collettivo, effettuate da soggetti pubblici o

[20] Altezza modificata con DCC n. 63 del 28/10/2004 – Modifica n. 2

equiparabili, da privati e da enti e che il P.R.G.C. intende confermare. A seconda della tipologia di attività di interesse collettivo si individuano le seguenti sottozone:

- AIC/e – Aree per attrezzature per la fornitura di servizi tecnologi e/o cimiteriali.
  All'interno delle suddette aree tutte le destinazioni d'uso in atto sono considerate proprie; in caso di cessazione delle stesse sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata. ~~Le aree così individuate sono normate~~ L'area AIC/e n. 25 è normata dal Piano Regolatore Cimiteriale (approvato con DCC n. 29 del12/06/2002 ed integrato alle note e prescrizioni del parere favorevole dell'ASL 19 prot. n. 4440/2210 del 12/07/2002), rimandando all'art. 41, lett. C) per le relative fasce di rispetto.
  Per le aree AIC/e n. 40-73-198 (aree destinate alla distribuzione di carburanti) si prescrive quanto segue:
  - oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante sono ammesse attività accessorie riconducibili a: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, sneak, tavola calda, etc.) e quant'altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda inoltre alle disposizioni contenute al precedente art. 37;
  - il rapporto di copertura degli edifici (comprensivo di tettoie o pensiline con profondità superiore a 1,50 m) non deve superare il 45% della superficie fondiaria;
  - l'altezza massima dei manufatti non deve superare 7m;
  - è facoltà della Pubblica Amministrazione richiedere la predisposizione di elaborati tecnici in grado di simulare l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio circostante e richiedere modifiche ai materiali ed al progetto per un migliore inserimento ambientale dei manufatti.

  Per le aree AIC/e n. 79-104-106, rispettivamente canale scolmatore, impianto di depurazione, ripetitore telefonia mobile, rappresentano gli spazi occupati dai richiamati impianti tecnologici. All'interno dell'area corrispondente all'impianto di depurazione e del ripetitore sono ammessi interventi volti alla realizzazione delle strutture strettamente necessarie al funzionamento degli stessi. In merito all'impianto di depurazione e alle relative fasce di rispetto, si rimanda al successivo art. 41, lett. E).
- AIC/f – Aree per attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie.
  Nelle suddette aree e negli edifici in esse compresi sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario, sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi nonché per l'erogazione di servizi ai passeggeri (bar, ristorante, edicole, negozi, parcheggio, etc.). Le aree così individuate sono di proprietà delle Ferrovie dello Stato pertinenziali alle linee e agli impianti, normate secondo la disciplina di cui all'articolo 25 della legge 17.05.1985 n. 210.

Le destinazioni d'uso di interesse collettivo così individuate non sono riconosciute dal PRGC come standard di livello comunale o di interesse generale, artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 38 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

~~*Articolo 38/bis. Norme relative alle aree TS10/A, TS10/B, TS10/C*~~

~~Per l'attuazione delle capacità edificatorie relative alle aree TS10/A, TS10/B e TS10/C, si procederà:~~

1. ~~all'individuazione, tramite bando ad evidenza pubblica in applicazione del vigente Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Canelli, del soggetto privato cui cedere la superficie fondiaria dell'area TS10/A e, in alternativa tra loro ed in base alla valutazione delle offerte, la superficie fondiaria dell'area TS10/B o dell'area TS10/C, nonché le relative capacità edificatorie rivalutate e quantificate nelle rispettive schede di zona;~~

~~2. alla successiva redazione da parte del Comune di Canelli, con oneri a carico del soggetto privato individuato con la procedure di cui al punto precedente, di uno Strumento Urbanistico Esecutivo che determini per ciascuna area l'esatta individuazione della superficie fondiaria, le caratteristiche dell'eventuale lottizzazione interna a questa superficie, nonché l'esatta individuazione della viabilità pubblica e delle aree per servizi che rimangono di proprietà comunale, oltre alla determinazione dei tempi di esecuzione delle opere ed alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti;~~

~~3. alla stipula della conseguente convenzione tra il Comune di Canelli ed il soggetto privato, con conseguente trasferimento in capo a quest'ultimo delle superfici fondiarie e delle capacità edificatorie così individuate.~~

~~In sede di bando per l'alienazione degli immobili potrà essere prevista la valorizzazione dell'ipotesi di alleggerimento del carico urbanistico previsto sull'area TS10A.~~

~~In tal caso, si potrà consentire il trasferimento, in tutto o in parte, della capacità edificatoria prevista dalla scheda n. 131 per l'area TS10A sull'area TS10/B o sull'area TS10/C, in considerazione del fatto che i parametri della capacità edificatoria di queste ultime due aree possono subire un ulteriore incremento senza stravolgerne la coerenza con la pianificazione urbanistica generale.~~

~~Tale eventuale modifica alla distribuzione della capacità edificatoria all'interno delle tre aree TS10 dovrà trovare regolamentazione puntuale all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo di cui al precedente punto 2, a condizione che comunque la capacità edificatoria complessiva non superi i 6.055 mc. per la zona TS10B ed i 2.085 mq. di SUL per la zona TS10C.~~

~~L'area (TS10/B o TS10/C) che non viene coinvolta dal trasferimento di proprietà e di carico urbanistico rimarrà nella piena disponibilità del Comune di Canelli.~~ [21]

[…omissis…]

*Articolo 41. Fasce di rispetto **stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche***

Il P.R.G.C. individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle principali fasce e zone di rispetto, ed in particolare:

- fasce di rispetto stradali;
- fasce di rispetto ferroviarie;
- fasce di rispetto cimiteriali;
- pozzi collegati alla rete dell'acquedotto pubblico;
- impianti di depurazione pubblici e/o privati;
- elettrodotti;
- aree per la Protezione Civile.

In merito alle fasce di rispetto sopra elencate si richiamano le seguenti disposizioni.

A) Fasce di rispetto stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il P.R.G. ha adottato la classificazione delle strade prevista dal D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. così come applicato dai regolamenti attuativi vigenti con riferimento all'art. 1 del DPR 147/93.

Il P.R.G. riporta con specifica simbologia il "Limite dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992" definito dal Comune con propria determinazione (D.G.C. n° 254 del 09/09/1999, aggiornata con D.G.C. n° 170 del 20/09/2001 e s.m.i.) e si riferisce ad esso per la determinazione delle fasce di rispetto stradali. L'eventuale ridelimitazione del centro abitato da parte del Comune con successiva D.G.C. prevarrà sulle disposizioni di Piano, comportando il conseguente rispetto delle fasce di rispetto stradali previste dal successivo art. 45, anche in assenza di variante al PRGC per l'adeguamento degli elaborati grafici e normativi alla nuova delimitazione.

[21] Articolo inserito con DCC n. 86 del 26/11/2009 – Variante n. 8 – e modificato con DCC n. 77 del 28/11/2011 – Variante n. 10

Per le disposizioni di dettaglio si rimanda all'art. 45 delle NTA.

B) Fasce di rispetto ferroviarie

Le cartografie del piano regolatore indicano infine le fasce di rispetto dei tracciati ferroviari definite in mt. 30 per parte dai binari esterni, ai sensi dell'articolo 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753~~; sono altresì indicate con apposita simbologia come "aree ferroviarie" le aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato pertinenziali alle linee e agli impianti, normate secondo la disciplina di cui all'articolo 25 della legge 17.05.1985 n. 210.~~

Nell'ambito delle relative fasce di rispetto, sono sempre consentiti gli interventi da attuarsi da parte o per conto delle FF.SS. per il miglioramento o il potenziamento delle attrezzature ferroviarie.

C) Fasce di rispetto cimiteriali

Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite, dall'articolo 338 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265; dall'articolo 57 del D.P.R. 10/9/90, n. 285; dall'articolo 27 della L.R. 56/77 e dalla Circolare del Presidente della Regione Piemonte - n. 16/URE del 9/12/1987. Eventuali riduzioni saranno ammesse solo a seguito dell'effettuazione delle procedure di cui alla circolare 16/URE cosi come modificata dalla L.R. 5/2001 (Delega alle A.S.L. delle funzioni amministrative).

Il PRGC individua sulle cartografie di progetto il perimetro dell'impianto cimiteriale, confermando quello indicato dallo strumento urbanistico vigente, la fascia di rispetto di m. 200, così come la fascia di rispetto ristretta approvata dall'ASL in sede di approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale approvato dalla ASL con prot. n. 19 del 12/07/2002.

Nella fascia di 200 m. non sono ammessi nuovi edifici, fatta salva la possibilità di realizzare opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati, di rilevante interesse pubblico nell'area di corona compresa tra le due fasce di rispetto così individuate. Ai fini dell'applicazione di tale disposizione il Comune di Canelli riconosce di rilevante interesse pubblico:

1. tutti gli interventi realizzati da enti pubblici o altri soggetti erogatori di servizi di pubblico interesse;
2. gli interventi effettuati da privati caratterizzati dai seguenti valori:
   - zona C2: oggetto di PP "Canelli duemila" (approvato con D.C.C. n. 41 del 27/07/2004) in corso permette la dismissione e realizzazione di importanti aree a servizio della città;
   - zona BC1: come riportato all'art. 31, punto 2 ultimo paragrafo delle presenti NTA, l'attuazione della suddetta zona permette la realizzazione, in misura eccedente quanto previsto dall'articolo 7, dell'area a servizi n. 132.

Fermo restando la necessità di ottenere il parere preventivo dell'ASL competente su ogni intervento previsto ai precedenti punti 1 e 2 e riconducibile a quelli ritenuti di rilevante interesse pubblico dal Comune di Canelli.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 17 (a, b, c1, c1, d1, d2, e1), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie lorda esistente.

Ogni intervento sulla modificazione del perimetro dell'impianto cimiteriale o sulla ridelimitazione della fascia di rispetto ristretta, è subordinata alla variazione del Piano Regolatore Cimiteriale ed alla sua approvazione da parte dell'ASL competente.

D) Pozzi collegati alla rete dell'acquedotto pubblico

Sul territorio comunale sono presenti tre pozzi di captazione delle falde freatiche collegati alla rete dell'acquedotto pubblico, per i quali si conferma la fascia di 200 m. Per i pozzi di nuova costruzione si deve osservare una fascia di rispetto di 200 m, ai sensi del D.Lgs. 11/05/99 n. 152, D.Lgs. del 18/08/2000 n. 258 e della L.R. 22/1996, fatte salve le deroghe ammesse dalle disposizioni vigenti a seguito di approfonditi studi idrogeologici. Non sono invece presenti sul territorio comunale sorgenti collegate alla rete dell'acquedotto pubblico.

E) Impianti di depurazione pubblici e/o privati

Le cartografie di Piano indicano inoltre le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione; anche in assenza di specifica indicazione cartografica dovrà essere mantenuta, da eventuali nuovi impianti di depurazione una fascia di rispetto di ml. 100 dalle vasche di depurazione.

La disattivazione di impianti di depurazione, sancita con deliberazione del Consiglio Comunale, genera la decadenza delle rispettive fasce di rispetto ai sensi della Deliberazione 04/02/1977 del Comitato dei Ministri.

F) Elettrodotti

Il P.R.G.C. individua graficamente sulle tavole di progetto il tracciato indicativo degli ~~gli~~ elettrodotti ad alta ~~e media~~ tensione presenti sul territorio comunale. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti in applicazione delle ~~devono essere applicate le~~ disposizioni previste dal D.M. 29 maggio 2008 dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003 e smi. Il PRGC riporta i limiti delle distanze di prima approssimazione trasmessi al Comune ~~individuati dagli enti gestori~~ dall'ente gestore (~~ENEL e~~ TERNA Rete Italia, con prot. n. 4821 del 14/03/2014).

In merito a tali linee gestite da TERNA Rete Italia le Distanze di prima approssimazione sono state così definite:

- per la linea T. 263 – 220 kV 'Casanova-Bistagno': 33m per lato a partire dal centro della linea;
- per la linea T. 683 – 132 kV 'Incisa-Canelli': 23 m per lato a partire dal centro della linea;
- per la linea T. 661 – 132 kV 'Canelli-Bistagno': 19 m per lato a partire dal centro della linea.

In sede di redazione di richiesta di titolo abilitativi dovrà essere verificata a carico del proponente la posizione effettiva dell'elettrodotto, verificando che:

- qualora l'intervento si collochi in posizione esterna al limite della "Distanza di prima approssimazione (DPA)", riportata sulle tavole di Progetto, non occorre fare ulteriori verifiche;
- qualora l'intervento si collochi all'interno della suddetta distanza occorre richiedere al gestore dell'elettrodotto la verifica della specifica fascia di rispetto.

~~In attesa che gli enti gestori definiscano i limiti per gli elettrodotti, il Comune applica cautelativamente le seguenti fasce intese come distanze minime:~~

~~a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;~~

~~b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;~~

~~c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV.~~

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

Nelle fasce di rispetto indicate in cartografia, relative ai nastri stradali e ai vincoli cimiteriali, sono ammesse le destinazioni a verde e la conservazione dello stato di fatto o a parcheggio pubblico.

Ai margini dei sedimi stradali esistenti o in progetto, il PRGC individua sulle tavole di progetto P1 e P2 con la simbologia "Viali alberati in progetto e/o da mantenere" i tratti lungo le viabilità posti all'interno delle fasce di rispetto stradali ove si prescrive il mantenimento (se esistente) dei viali alberati o la loro formazione se non presenti. L'impianto delle alberature costituisce urbanizzazione primaria; per le parti eventualmente inserite all'interno di previsioni di trasformazione urbanistica dovranno essere realizzate contestualmente ad esse.

E' inoltre ammessa l'installazione di impianti connessi alle primarie urbanizzazioni (ENEL, telefoni, fognature, acquedotti) e la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative pertinenze, nei limiti e con le modalità previste dal Piano comunale per la riorganizzazione della rete di distribuzione carburanti.

Le cartografie di Piano indicano le fasce di rispetto delle strade provinciali e comunali di maggior importanza.

Anche in assenza di specifica indicazione nella cartografia di Piano dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto minima corrispondente a quanto prescritto dall'articolo 1 del D.P.R. 26.4.1993 n° 147 dalle strade vicinali comunali e provinciali.

Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27, L.R. 56/77.

Articolo 42. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'articolo 29 della L.R. 56/1977 individuate, di concerto con gli studi geologici ed idraulici, in accordo alle modalità previste al 5° comma dell'art. citato, salve restando le disposizioni dei commi seguenti, è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, parcheggi, attrezzature sportive aventi connessione con la specificità del luogo, nonché locali ed attrezzature a carattere precario per il ristoro collegate con le attrezzature sportive anzidette di superficie utile non superiore a mq. 150.

Le fasce di rispetto sono riportate sugli elaborati di PRGC con riferimento alla base catastale utilizzata per la redazione delle tavole di progetto "P", a seguito delle indagini di piano fondate sull'analisi morfologica (elaborati "G" ed "I"). L'esatto posizionamento della fascia dovrà essere verificato, a cura del proponente, in sede di richiesta di titolo abilitativo, in relazione all'effettiva posizione delle sponde del corso d'acqua.

Le opere e trasformazioni di cui al paragrafo precedente potranno essere ammesse a condizione che non interferiscono con la dinamica principale del corso d'acqua e che non contrastino con il piano di protezione civile in ordine alla tutela della pubblica e privata incolumità.

Le fasce di rispetto di fiumi e torrenti sui quali esercita giurisdizione l'autorità di bacino del fiume Po, sono definite in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali adottato con deliberazione n° 1 del 5 febbraio 1996 dal comitato istituzionale, identificate dalla Tavola G6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1/10000 e riportate sull~~ae~~ Tavole P1.1 e P1.2 "Planimetria generale di piano" in scala 1:5.000 facenti parte della presente variante.

~~La presente variante al piano regolatore generale comunale~~ Gli elaborati del PRGC del comune di Canelli costituisce pertanto adeguamento al "Piano stralcio delle fasce fluviali" ai sensi delle disposizioni emanate con D.P.C.M. in data 24/07/1998.

Le fasce fluviali di cui ai precedenti commi, relative al torrente Belbo, si distinguono in:

- Fascia A: di rispetto fluviale destinata al normale deflusso di piena.
- Fascia B: destinata all'esondazione per piene eccezionali o comunque delimitata all'interno delle opere di difesa tra le opere di difesa stesse e la fascia A.
- Fascia C: esterna alle opere di difesa caratterizzata da residua vulnerabilità a vari livelli anche in presenza delle opere di difesa fluviale.

Tutte le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto fluviali di tipo A e B descritte nei precedenti commi sono soggette alle Norme di Attuazione del citato Piano Stralcio delle Fasce Fluviali con particolare riguardo:

- Ai divieti e alla prescrizioni di cui agli articoli 6 e 7 finalizzati agli obbiettivi di sicurezza e funzionalità idraulica.
- Agli indirizzi e alle disposizioni di cui all'articolo 13 comma 2 per la realizzazione di parchi pubblici.
- Agli indirizzi e alle eventuali disposizioni limitative dell'utilizzo agricolo e forestale di cui all'articolo 14 comma 3.
- Ai disposti dell'articolo 15 per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
- Alle limitazioni ed alle prescrizioni di cui all'articolo 16 commi 1, 2, 3 per l'autorizzazione di interventi edilizi ed urbanistici.
- Alle limitazioni ed alle prescrizioni di cui all'articolo 17 per l'autorizzazione di attività di cava estrazione e movimento di inerti.

Tutte le aree all'interno della Fascia C devono obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile, da redigere ai sensi della Legge n. 225/1992 e gli interventi previsti all'interno

delle stesse devono rispettare i criteri di massima definiti al quinto comma del punto e) della Circolare P.G.R. 8 luglio 1999, n. 8/PET che prevede:

- il divieto di realizzazione dei piani interrati e collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- il modesto innalzamento del piano campagna o costruzione su pilotis, affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto, per gli usi abitativi;
- l'esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
- l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc.

Come prescritto per la fascia C, a maggior ragione all'interno dei settori localizzati in fascia A e B, è vietata la realizzazione di piani interrati con esclusione della destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento nonché il deposito di materiali nocivi, pericolosi, insalubri. Tutto ciò premesso:

1. per il **Torrente Belbo** vigono le norme di cui agli articoli 29, 30, 38 e 39 del PIANO STRALCIO FASCE FLUVIALI riportati all'Allegato C alle presenti NTA. ~~Le prescrizioni ivi contenute sono da intendersi come prevalenti sulle richieste di rilascio di titoli abilitativi;~~
2. per il **Rio Trionzo** e il **Rio Rocchea**, acque iscritte nell'elenco delle acque pubbliche, vige il R.D. 523/1904 al quale si demanda; in particolare dovrà essere rispettata una fascia di rispetto di 10 metri, mentre per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77;
3. per i **Rii Pelazzio**, **Pozzuolo** (parzialmente demaniale) e **Bassano**, sempre a regime perenne, dovrà essere mantenuta una distanza geometrica di 10 m assimilabile al R.D. 523/1904;
4. Relativamente alla **ulteriore rete idrografica minore riportata nella carta di sintesi**, dovrà essere sempre mantenuta una fascia di rispetto minima di 10 metri.

~~Relativamente ai fabbricati esistenti nelle fasce del **Rio Trionzo, Rio Rocchea, Rio Pelazzio, Rio Pozzuolo, Rio Bassano e relativamente alla ulteriore rete idrografica minore riportata nella carta di sintesi** sono ammessi:~~

Relativamente ai fabbricati esistenti nelle fasce di cui ai punti 2, 3 e 4 sono ammessi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione di tipo d1) e d2);
e) modesti ampliamenti e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti,
f) soprelevazioni di volumi pari a quelli contestualmente dismessi posti alle quote a rischio allagamenti.
g) cambio di destinazione d'uso che non implichino un aumento del rischio.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f), g) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e studi idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

E' da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

Articolo 42/bis. Aree ed immobili costituenti beni ambientali da salvaguardare

La presente variante al piano regolatore generale comunale di Canelli identifica con apposita simbologia nella cartografia di progetto di piano e nella carta dei vincoli le aree e gli immobili costituenti beni culturali che compongono il patrimonio storico ed artistico nazionale, ai sensi del

D.lgs. 42/2004 ~~29.10.1999 n. 490~~, cosi come già catalogati e censiti ai sensi dalla previgente normativa di cui alla legge 1089/1939.

Fatte salve più restrittive norme delle varie aree urbanistiche all'interno delle quali sono situati gli immobili di cui al comma precedente, su di essi potranno essere effettuati solo interventi fino al punto c2) dell'articolo 17 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

I progetti per i citati interventi dovranno essere preventivamente approvati dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici del Piemonte con le procedure previste dal citato D.Lgs. n. 42/2004 ~~29.10.1999 n. 490~~.

Sono altresì definiti beni ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. n. 42/04 ~~146 del D.lgs. n. 490 del 29.10.1999~~ il torrente Belbo, il rio Rocchea e il rio Trionzo per la porzione corrente in comune di Canelli e le relative sponde per una fascia di 150 m per ogni parte indicate sulla Tavola P1.1 - Planimetria generale di piano in scala 1:5.000 con le esclusioni di cui all'articolo 142, comma 2, del D.Lgs 42/04. ~~n. 146, punto 2, del D.lgs. 490 del 29.10.1999~~.

All'interno di dette fasce, il cui esatto posizionamento dovrà essere verificato, a cura del proponente, in sede di richiesta di titolo abilitativo, in relazione all'effettiva posizione delle sponde del corso d'acqua, ogni progetto di opere di qualunque genere, fatte salve le prescrizioni specifiche delle varie aree urbanistiche, dovrà essere sottoposto all'esame della Regione Piemonte per gli adempimenti di cui all'articolo 164 ~~151~~ del più volte citato D.lgs. 42/04. ~~490.~~

Sono pure identificate dalla presente variante al piano regolatore come beni ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. n. 42/04 ~~146 del D.lgs. n. 490 del 29.10.1999~~ le aree boscate con boschi permanenti ad alto fusto indicate e contraddistinte con apposita simbologia dalla Tavola P1.1 - Planimetria generale di piano in scala 1:5.000.

All'interno di dette aree, secondo quanto previsto anche dell'articolo 30 della Legge Regionale 56/1977 e s.m. e i., e fatte salve più restrittive e specifiche norme proprie delle aree urbanistiche di appartenenza, sono vietate le realizzazioni di nuove costruzioni e di nuove opere di urbanizzazione e sono ammessi solo interventi volti alla conservazione e riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, nei limiti delle prescrizioni dell'area urbanistica di competenza esistente e di tutela degli esistenti equilibri eco-ambientali.

La variante al piano regolatore perimetra inoltre con apposita simbologia rilevabile dalle Tavole 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, e 2.3 ~~"planimetrie di piano"~~ e dalla Tavola P3 "carta dei vincoli" complessi edificati, aree ed immobili da salvaguardare, ai sensi dell'articolo 24 della Legge Regionale urbanistica n. 56 del 1977 e s.m. e i., anche se non compresi negli appositi elenchi e vincolati ai sensi della vigente normativa di cui al più volte citato D.Lgs. 42/2004 ~~490/1999~~.

Fatte salve le più restrittive norme proprie delle varie aree urbanistiche all'interno delle quali sono localizzati gli immobili di cui al paragrafo precedente sugli edifici compresi all'interno dei perimetri sopra citati saranno ammessi interventi fino al punto d1) dell'articolo 17 delle Norme Tecniche di Attuazione e in regime di autorizzazione o ~~concessione edilizia~~ adeguato titolo abilitativo e, soltanto tramite Piano di Recupero, interventi fino al punto d2) dell'articolo 17 delle Norme tecniche di attuazione.

Le aree gravate da Usi civici sono puntualmente individuate in cartografia di Piano e sulla Tavole dei Vincoli al fine di una loro corretta individuazione e gestione in relazione alle previsioni di PRGC. Dette aree costituiscono demanio pubblico e l'uso di tali beni sono soggetti all'autorizzazione di cui alla L. 431/85 e del D.Lgs 42/04. In forza della L.R. 2/12/2009, n° 29 La Regione Piemonte ha disciplinato la materia degli usi civici definendo le procedure per il loro utilizzo e per la loro eventuale alienazione previa sdemanializzazione. Le aree rientrati nella fattispecie degli usi civici, qualora il Comune intenda in un futuro destinarle a differente funzioni d'uso finalizzate ad una loro alienazione, sarà cura del Comune avviare la necessaria procedura di sdemanializzazione per la successiva alienazione procedendo solo in fase successiva alla necessaria variante urbanistica.

Tutti gli strumenti attuativi riferiti anche in parte a zone perimetrate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 sono subordinate al parere della commissione regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali; gli interventi diretti invece sono subordinati al parere della commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L.R. 32/08.

~~Tutti i progetti relativi ad interventi da effettuarsi all'interno delle aree perimetrate ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/1977 saranno sottoposti al parere della commissione regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali istituita ai sensi dell'articolo 91 bis della legge urbanistica regionale n. 56 del 1977 e s.m. e i..~~

Tutti gli interventi previsti nelle aree perimetrate ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i., dovranno tener conto delle specifiche caratteristiche paesaggistiche dei luoghi interessati e prevedere la progettazione delle sistemazioni a verde delle aree di pertinenza seguendo indirizzi volti a permettere un adeguato inserimento paesaggistico delle volumetrie in progetto e per salvaguardare la vegetazione arborea ad alto fusto eventualmente presente nella stessa proprietà.

La presente variante al piano regolatore infine identifica come aree di potenziale interesse archeologico tutte le aree di tipo A del concentrico nonché l'area frazionale AF11 (frazione Fello).

All'interno di dette aree tutti i progetti d'intervento implicanti opere di scavo eccedenti per profondità la normale coltre di coltivo dovranno essere segnalati alla Soprintendenza ai Beni Archeologici per il Piemonte, cui le operazioni di scavo dovranno essere segnalate a cura dei proponenti con congruo preavviso.

Articolo 42/ter. Aree sottoposte alla tutela UNESCO

Il comune adegua le proprie disposizioni comunali al progetto di candidatura UNESCO "World Heritage List – I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" coerentemente alle delimitazioni di cui ai documenti trasmessi dalla Regione Piemonte Assessorato urbanistica con prot. n. 7068/0814 del 12/03/2013.

Per quanto premesso e verificato che tutto il territorio comunale ricade nelle aree sottoposte a candidatura, si precisa che:

1. le zone urbanistiche ricadenti all'interno della Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante sono sottoposte a specifiche prescrizioni contenute in:
   a. Allegato A, lettera A (delle NTA), per le zone:
      - zone A: A1, A2, A3;
   b. Allegato A, lettera B (delle NTA), per le zone:
      - zone AF: AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8 (parte), AF14 (parte), AF15;
   c. Allegato A, lettera D (delle NTA), per le zone:
      - zone B: BR12 (parte);
      - zone D: DR1/p, DR2/ta, DRp/6/1;
      - zone VP: VP4, VP5;
      - zone S: S1, S2, S4, S5, S21, S33 (parte), S35 (parte),S64, S161, S170;
   d. Art. 34, comma 2, 3, 4 (delle NTA) per le zone:
      - zone E: EI2; EU;
2. nelle zone di cui al precedente punto 1. per interventi di tipo d2) e superiori (art. 17, NTA), nel caso si intervenga sulla modifica della sagoma dei fabbricati esistenti, si richiede la redazione di un elaborato grafico in grado di simulare l'inserimento ambientale dell'intervento proposto in relazione all'ambiente circostante. Detto elaborato sarà sottoposto a livello consultivo alla valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio.
3. tutte le altre zone non comprese nell'elenco di cui al precedente punto 1. ricadono nella *Buffer zone*, per le quali non si applicano le disposizioni di cui all'Allegato A, lettera A, lettera B, lettera D e all'art. 34, commi 2, 3, 4, fermo restando le seguenti limitazioni:
   - sistemazioni di aree fondiarie e di aree verdi in genere dovranno essere attuate mediante messa a dimora di specie arbustive e arboree coerenti con quelle caratteristiche della località.

PARTE QUARTA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME EDILIZIE

Articolo 43. Caratteristiche geometriche minime delle viabilità in progetto

a) la sezione minima delle strade esterne, di nuova formazione, con prevalente funzione di collegamento con direttrici provinciali e regionali, con strade statali o con strade di penetrazione, è di mt. 12,00;

b) la sezione minima delle strade interne, con prevalente funzione di distribuzione capillare, è di mt. 8,00;

c) le strade che abbiano la prevalente funzione di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici dovranno rispettare le seguenti sezioni:

- ml. 4,00-6,00 per strade pedonali e ciclo-pedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate;
- ml. 6,00-10,00 per strade veicolari in aree A, B, C, E e F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, con piazzole di sosta e di manovra;
- ml. 8,00-12,00 per strade veicolari in aree A, B, C, E e F al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minimi ml. 7,00;
- ml. 12,00-16,00 per strade veicolari in aree D destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate, con pendenze inferiori al 6%, raggio di curvatura minimo ml. 10,00.

Sezioni più ampie potranno essere imposte in sede di ~~Concessione Edilizia~~ rilascio di titoli abilitativi ed in relazione agli insediamenti che le strade dovranno servire o in sede di Piani Esecutivi.

Al di fuori delle aree di tipo A, B, C, D e F si applicano le fasce di rispetto stabilite dal D.M. 01/04/1968, n° 1444.

In caso di non omogeneità delle linee edilizie, l'allineamento verrà deciso con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della C.I.E.

In caso di rettifiche di allineamento dovute a ristrutturazioni edilizie o demolizioni e ricostruzioni di edifici sorgenti in fregio a vie pubbliche, i sedimi di risulta dovranno essere gratuitamente dismessi al Comune.

Le tavole di progetto individuano, coerentemente con le previsioni del PTCP (Tavola 5), i tratti di viabilità in progetto da esso previsti. Con riferimento alla SP ex SS 592 “di Canelli”, riconosciuta come viabilità di II livello, il Comune verificherà che i nuovi progetti redatti dall’ente competente della struttura viaria in oggetto risponda pienamente ai requisiti previsti dall’art. 24, comma 3° delle NTA del PTCP (ecofiltro con larghezza minima pari a 3m).

I tracciati viari in progetto potranno subire variazioni senza che queste comportino variante al PRGC, in sede di progettazione esecutiva all’interno dell’area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite e in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità.

Percorsi da razionalizzare e sistemare per la fruizione ciclopedonale (Piste ciclabili): in corrispondenza delle nuove viabilità previste da interventi di trasformazione urbanistica, indicati sulle tavole di progetto e in corrispondenza dei “Viali alberati in progetto e/o da mantenere” il PRGC promuove la formazione di ciclopiste da definire ai sensi delle disposizioni in atto (con riferimento al Decreto 30 novembre 1999, n. 557 “Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili”). Per i tracciati eventualmente indicati nella cartografia di piano le soluzioni progettuali dovranno essere oggetto di successivi approfondimenti progettuali, ammettendo analoghe flessibilità a quelle già prescritte per i tracciati viari. Per i tracciati posti all’esterno del centro abitato si ammette in sede di progetto esecutivo la

realizzazione di aree di sosta ombreggiate con alberature di specie autoctona opportunamente intervallate.

Articolo 44. Distanze fra le costruzioni e dai confini

Ferma la distanza dai cigli delle strade, quella tra costruzioni è stabilita in mt. 10,00 per pareti frontistanti ~~per più di 3,00 mt~~. La distanza minima delle costruzioni dai confini privati di lotto, è di mt. 5, fatte salve maggiori distanze previste dalle schede di zona.

E' ammessa, nelle zone di tipo A, AF, B, BR, BS, DR, TS, E, la costruzione in aderenza a confine di fabbricati esistenti posti a confine.

Nelle medesime zone è ammessa l'edificazione a confine in presenza di atto di assenso del proprietario del fondo limitrofo e fatte salve le disposizioni di Codice Civile relative a vedute ed affacci.

Non sono soggette ad arretramenti dai confini, ma al rispetto delle sole norme di Codice Civile, quelle costruzioni destinate a parcheggi coperti, a magazzini di deposito merci e che non superino i mt. 3,00 di altezza.

Nel caso in cui dette costruzioni non siano poste a confine, dovranno mantenere dal confine la distanza minima di mt. 5,00.

Le distanze su indicate vanno rispettate anche per le sopraelevazioni.

Fanno eccezione le sopraelevazioni in aree di tipo A, nel limite del raggiungimento del minimo di legge per l'abitabilità degli edifici e sempre che non si aumenti il preesistente numero di piani.

Per gli interventi di recupero si mantiene la distanza preesistente, anche quando si rendesse necessario demolire le pareti verso strada.

Articolo 45. Distanze dalle strade nelle zone urbane ed extraurbane

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente verranno mantenute per gli interventi consentiti le distanze e gli allineamenti esistenti fatte salve modeste rettifiche dei fili edilizi che potranno venire previste da eventuali piani di recupero o imposte in sede di ~~concessione edilizia~~ rilascio di titolo abilitativo dall'Amministrazione Comunale; in quest'ultimo caso ove vengano effettuate rettifiche di allineamento a seguito di ristrutturazioni edilizie in cui sia prevista la demolizione del paramento murario verso la pubblica via, gli eventuali sedimi di risulta dovranno essere dismessi al Comune.

In tutte le altre aree urbane perimetrate dal Piano Regolatore Generale, ove non sia previsto dalle schede di area il mantenimento di fili edilizi esistenti dovranno essere mantenute dalle pubbliche vie le seguenti distanze:

- per strade di larghezza inferiore a mt. 7: mt. 6,00
- per strade da mt. 7 a mt. 15: mt. 7,50
- per strade superiori a mt. 15: mt. 15,00

Nelle aree di nuovo impianto, da attuarsi tramite Strumento Urbanistico Esecutivo e nelle aree agricole dovranno essere mantenute per le nuove edificazioni e gli ampliamenti le distanze previste dall'articolo 1 del D.P.R. 26 aprile 1993 n° 147, per le strade di tipo A, B, C; per le strade di tipo F dovranno essere mantenute le distanze previste dalle singole schede di area. In particolare nel territorio comunale si riconoscono le seguenti tipologie di strade che in applicazione delle disposizioni vigenti prevedono il rispetto delle seguenti distanze:

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Gli eventuali muri di recinzione verso strada eseguiti secondo le modalità di cui al ~~successivo~~ precedente articolo 43 nel caso di strade di tipo A, B, C, F fuori dai centri abitati e di tipo A e D nei centri abitati, dovranno essere posti alle distanze minime dal ciglio stradale previste dall'articolo 1 del D.P.R. n 147 del 26/4/1993.

Per le altre tipologie di strade le distanze delle recinzioni dovranno essere di almeno mt. 1,50 dal ciglio stradale in tutte le aree, fatta salva la possibilità dell'amministrazione, sentita la Commissione Igienico Edilizia, di imporre maggiori o minori arretramenti al fine di mantenere allineamenti preesistenti.

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare la esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari, non inferiore a mt. 1,50 e dai percorsi pedonali di mt. 0,50, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune.

Al di fuori delle aree appositamente previste dal P.R.G.C. per gli impianti di distribuzione del carburante, è consentita la localizzazione di tali attrezzature in altre zone urbanistiche alle seguenti condizioni, nel rispetto delle norme di settore, acquisito il parere degli Enti competenti la viabilità interessata dall'intervento:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, lungo le strade di tipo "C" ai sensi del Codice della strada;

In entrambi i casi devono essere rispettate le seguenti distanze:

- per gli accessi veicolari si rimanda alle prescrizioni definite dalle leggi di settore (Nuovo Codice della Strada, ecc.);
- per i manufatti edilizi: m 5,00 dai confini; m 10,00 dai cigli stradali.

Per le strade esistenti il confine stradale è quello definito dall'art. 3 del D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.; negli altri casi si fa riferimento alle tavole in scala 1:2.000 del P.R.G., oppure all'eventuale progetto approvato dall'Ente competente.

Articolo 46. Applicazione del D. Lgs. 42/2004 e dell'art. 29 della L.R. 56/77 ai ~~Distanze dai~~ corsi d'acqua

Lungo l'alveo dei corsi d'acqua fiume Belbo, rio Trionzo e rio Rocchea riconosciuti corsi d'acqua pubblici, il PRG individua per una profondità di 150 metri le aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PRGC e di quelle finalizzate all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc.).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, ottenuto il benestare regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del PRG, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art 149 del D.Lgs. 42/04.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto all'art. 149 del D.Lgs. 42/04.

Tutti gli interventi ammessi, anche quelli subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire l'accessibilità delle sponde garantendo la loro tutela e manutenzione.

~~Le eventuali edificazioni autorizzate a distanze minori dei 150 mt. previsti come fascia di rispetto dal D.Lgs. 42/04 in forza di atti di svincolo consentiti dall'Ente regionale, dovranno comunque conformarsi alle prescrizioni risultanti dalla "Carta di sintesi delle pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dell'allegata relazione geologico tecnica che indicano fasce di classe III B nel territorio urbanizzato e di classe III A nel territorio extraurbano aventi per i vari corsi d'acqua minori le seguenti dimensioni~~:

~~a) Torrente Belbo: quelle rilevabili dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dalla carta di progetto urbanistica~~

~~b) Torrente Rocchea: metri 80 da ciascuna sponda dalla confluenza nel Belbo fino all'incrocio con la strada per Fello e nel tratto a monte di detto incrocio le distanze rilevabili dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dalla carta di progetto urbanistica~~

~~c) Rio Trionzo: metri 50 da ciascuna sponda~~

~~d) Rio Pelasso: metri 25 da ciascuna sponda~~

~~e) Rio Bassano: metri 25 da ciascuna sponda~~

~~f) Rio Pozzuolo: metri 25 da ciascuna sponda~~

~~Fatta salva la previsione e le dimensioni delle fasce di classe III B e III A sopra indicate dovranno inoltre essere rispettate comunque le seguenti distanze minime per l'edificazione dalle sponde dei corsi d'acqua ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 56/1977 e s.m. e i. e R.D. n. 523 del 1904:~~

~~1) mt. 50 dal torrente Belbo nelle zone agricole~~

~~2) mt. 20 dall'argine dei torrenti Belbo e Rocchea nelle zone urbane~~

~~3) mt. 15 dal rio Trionzo in tutte le zone.~~

~~4) mt. 10 da tutti i rii minori riportati nella carta di sintesi (Pelasso, Bassano e Pozzuolo) nonché dagli impluvi e corsi d'acqua cartografati con fasce di classe III B e III A nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e nella carta di progetto urbanistica.~~

Alla luce delle puntuali analisi effettuate sul reticolo idrografico superficiale, ai sensi dell'art. 29, comma 5 L.R. 56/77 per torrenti, rii e canali del territorio vale quanto contenuto nel precedente art. 42 delle presenti NTA.

Articolo 47. Parcheggi ed autorimesse

1) Parcheggi privati negli insediamenti residenziali, commerciali, terziari e direzionali

Indipendentemente dalle aree a parcheggio eventualmente previste negli spazi pubblici, o quali standards nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica o privata ogni singolo edificio residenziale di nuova costruzione deve essere dotato di aree (coperte e scoperte, in questo caso però all'uopo asservite) per il parcheggio, in misura di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Inoltre, osservare le seguenti norme:

- per gli insediamenti commerciali terziari e direzionali: quelle previste dagli articoli 37 e 37/bis delle presenti Norme;
- per gli alberghi, pensionati e simili: un posto macchina ogni tre letti;
- per i locali di spettacolo: un posto macchina ogni 10 posti a sedere;
- per gli insediamenti produttivi: deve essere destinato a parcheggio privato almeno il 10% dell'area totale (con un minimo di 150 mq. disponibili).

Tutti i parcheggi dovranno essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.

Il proprietario del terreno destinato a parcheggio dovrà impegnarsi, nei confronti del Comune e prima del rilascio della licenza, a destinare e mantenere in modo permanente il vincolo a parcheggio di lotto sulle aree all'uopo destinate.

L'impegno dovrà essere assunto a mezzo di atto pubblico da trascriversi a cura e spese del proprietario stesso.

Tale atto dovrà contenere una clausola in base alla quale l'atto stesso non potrà essere revocato né annullato senza l'assenso esplicito del Comune.

2) Autorimesse

In tutte le zone residenziali ogni edificio ad uso civile abitazione di nuova costruzione, o negli interventi di ristrutturazione urbanistica, deve essere dotato di spazi coperti per autorimesse, secondo lo schema minimo di un'autorimessa ogni alloggio e comunque ogni 400 mc.

E' consentita, nelle zone ove il verde privato è richiesto dalla scheda di intervento, la costruzione di autorimesse interrate quando queste occupino una porzione di detta area non superiore al terzo ed a condizione che venga assicurata sopra dette autorimesse, mediante coltre di terra naturale di opportuno spessore, la permanenza di vegetazione a prato ad una quota non superiore al corrispondente marciapiede stradale.

3) Parcheggi per pubblici esercizi[22]

Per i pubblici esercizi e per le attività in genere equiparate alle attività commerciali dalla D.G.R. n° 85-13268 del 08/02/2010 ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il PRGC consente il reperimento dei parcheggi resi obbligatori dalle disposizioni regionali richiamate anche mediante la totale monetizzazione degli stessi, qualora:

- il privato ne faccia espressamente richiesta;
- l'ufficio pianificazione territoriale valuti favorevolmente la richiesta in relazione allo stato della viabilità pubblica e dei parcheggi disponibili in prossimità dell'attività in progetto.

Articolo 48. Prescrizioni integrative per le altezze massime dei fabbricati

1. Le altezze massime dei fabbricati nelle aree in cui sono consentiti interventi di nuova costruzione (ampliamento e sopraelevazione ai sensi del D.P.R. 380/01) sono indicate nelle singole schede d'intervento.

2. In caso di recupero funzionale di edifici esistenti con altezze di piano inferiori a 2,70m sono sempre ammessi interventi edilizi volti al raggiungimento dell'altezza minima di 2,70m per ~~Per le operazioni di ristrutturazione non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti (computati senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle attuali strutture), se non per portare~~ i solai di abitazione di tutti i piani precedentemente esistenti ~~all'altezza di mt. 2,70~~. Qualora l'intervento sia previsto in zone dotate di indice di utilizzazione fondiaria tale intervento di innalzamento dell'altezza minima utile è ammesso nel rispetto dell'Uf previsto dalle presenti NTA o dalle singole schede ~~d'area~~ intervento. Nelle zone A (A1, A2, A3) ed AF (AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8, AF9, AF10, AF11, AF12, AF13, AF14, AF15, AFs) dove il PRCG non prevede Uf, tale innalzamento delle quote di piano è ammesso in deroga ai volumi ammessi.

3. Indipendentemente da quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2 ai fini della salvaguardia degli elementi storico-artistici del territorio, per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, con esclusione di torri, campanili e guglie, se non per portare i solai di abitazione di tutti i piani alle altezze sanitarie minime entro un massimo comunque inderogabile di cm. 80 di sopraelevazione che potrà avvenire sul filo di fabbrica esistente indipendentemente dalle distanze previste dalle presenti norme e schede d'intervento dai confini privati, dai fabbricati e dai corsi d'acqua.

Ai fini del conteggio dell'altezza verrà considerato quanto definito dall'art.14 del Regolamento Edilizio ~~il distacco tra la quota più bassa del fabbricato e la quota più alta tra l'estradosso dell'ultimo solaio e il filo superiore di gronda.~~

Nelle zone a destinazione produttiva potranno eccedere dall'altezza massima di zona eventuali attrezzature tecnico impiantistiche speciali che fossero necessarie alle attività produttive.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitatamente a quelli indicati fino al punto c2) dell'articolo 17 delle presenti norme di attuazione, nel caso di realizzazione di cordoli apicali di cinturazione e consolidamento, sono ammesse altezze eccedenti fino a 30 cm. quelle prescritte dalle schede di area.

[22] Aggiornamento introdotto con DCC n. 26 del 26/04/2012 – Variante Parziale n. 11

Articolo 49. Sporti su strada

Per tutte le zone è consentita la costruzione di sporti su strada così come definiti all'art. 56, Titolo V del Regolamento Edilizio.~~, nei seguenti rapporti:~~

~~- su strada fino a mt. 6,00: sporgenza massima mt. 0,50 (solo balconi);~~

~~- su strada oltre i mt. 6,00: sporgenza 1/10 larghezza della strada, massima mt. 1,10 (balconi o bow-windows).~~

~~Ove ne sia possibile la costruzione, in base alla larghezza stradale, l'aggetto dovrà essere ad un'altezza non inferiore a mt. 4,00 dal piano stradale.~~

~~Se detti aggetti sono costruiti sui fianchi dell'edificio o comunque su aree verso terzi, nelle aree ove siano previsti i distacchi dai confini, la distanza dal confine stesso verrà misurata dalla loro proiezione a terra.~~

Articolo 50. ~~Conteggio volumi~~ Prescrizioni per la realizzazione dei sottotetti

~~Il conteggio dei volumi da eseguirsi nelle zone residenziali di nuovo impianto, completamento o ristrutturazione, verrà effettuato con criteri rigorosamente geometrici, misurando il solido emergente da terra per le parti chiuse su quattro lati, escludendo pertanto porticati, logge, piani pilotis aperti, pompeiane.~~

~~Verranno pure esclusi dal conteggio del volume:~~

~~- i piani interrati, nonché le parti di edifici interrate, emergenti da terra per un massimo di cm. 100, il cui solaio superiore sia destinato a cortile o zona verde di lotto;~~

~~- i locali di sottotetto, ove non destinati ad abitazione e compresi in tetti rientranti nella sagoma ideale formata da un triangolo avente per base la larghezza del fabbricato incrementata di 80 cm. per lato e per altezza la quarta parte di detta larghezza;~~

~~- i locali di sottotetto destinati ad impianti di risalita o impianti termici.~~

~~Saranno conteggiati come volume residenziale per 2/3 del loro volume geometrico, nonché come piano, i tetti eccedenti la sagoma ideale sopra citata.~~

~~Saranno pure conteggiati volumetricamente i sottotetti compresi nella sagoma ideale sopra citata ove destinati ad abitazione, per la parte destinata ad abitazione e comunque per 2/3 del loro volume geometrico se aerati ed illuminati con aperture pari a più di 1/20 della superficie in pianta.~~

Per ottenere i requisiti di aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto ~~di cui al comma precedente~~ possono essere realizzati nel tetto lucernari e/o abbaini.

Per lucernario si intende un'apertura, protetta da un infisso o da un serramento, vetrata, che si pratica nel tetto per illuminare e eventualmente aerare l'ambiente sottostante.

Per abbaino si intende un corpo a fronte verticale finestrato, sporgente dal piano inclinato del tetto e realizzato per illuminare e aerare l'ambiente sottostante e/o per accedere al tetto.

Nel caso di locali sottotetto ~~non destinati ad abitazione~~ che non possiedono i requisiti di abitabilità o agibilità, le superfici di aerazione ed illuminazione, comunque realizzati, non potranno superare il limite tassativo di 1/20 della superficie utile netta del sottotetto.

Nel caso di locali sottotetto ~~destinati ad abitazione permanente~~ che possiedono i requisiti di abitabilità o agibilità, le superfici di aerazione ed illuminazione, comunque realizzati, non potranno superare per oltre il 5% il minimo di 1/8 della superficie utile netta del sottotetto necessario per garantire i requisiti di agibilità.

In ogni caso gli abbaini saranno considerati elementi architettonici della costruzione ~~non incidenti sulla verifica della sagoma ideale,~~ purché rispettino le seguenti limitazioni:

1. devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio, devono essere realizzati a due falde, in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono, l'altezza complessiva del manufatto deve essere inferiore a quella del colmo;

2. le dimensioni dell'abbaino devono essere tassativamente proporzionate all'esigenza di concorrere alla realizzazione delle aperture necessarie a garantire l'aerazione e la ventilazione dei locali sottotetto, nei limiti propri delle destinazioni sopra individuate;
3. a tale scopo le aperture realizzate con abbaini dovranno garantire entrambe i requisiti, essendo quindi esclusa la possibilità di realizzare abbaini dotati di vetrate fisse e/o serramenti non apribili;
4. la parete verticale dell'abbaino nella quale è inserito il serramento deve essere occupata per almeno il 50% della sua superficie esterna complessiva dalla superficie aeroilluminante così realizzata e pertanto le modalità costruttive e strutturali dell'abbaino dovranno uniformarsi a tale prescrizione;
5. è ammessa la realizzazione di abbaini che consentano l'accesso a balconi o terrazzi, purché vengano comunque rispettate tutte le prescrizioni di cui ai punti precedenti.[23]

[23] Aggiornamento introdotto con DCC 14 del 28/03/2013 – Variante Parziale n. 13

PARTE QUINTA

PRESCRIZIONI SPECIALI

[…omissis…]

Articolo 53. Norme contrastanti

Le norme vigenti di regolamenti locali contrastanti con le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono abrogate.

Qualora nell'applicazione del P.R.G. si riscontrino discordanze tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche è da ritenersi prevalente il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze tra tavole di scale diverse è da ritenersi prevalente il contenuto delle tavole redatte in scala più dettagliata fatta salva la prevalenza della tavola P3 ~~allegato A alla tavola n° 2 Planimetria Generale di Piano"~~ denominata "Cartografia dei vincoli e fasce di rispetto"; qualora si riscontrino discordanze tra disposizioni delle presenti norme tecniche e prescrizioni contenute nelle schede delle singole aree sono da ritenersi prevalenti i contenuti delle singole schede di area con esclusione dei dati contenuti nelle sezioni "dati dimensionali", "capacità insediativa teorica", "superfici produttive" e "abitanti insediati" in quanto trattasi di stime e simulazioni. Di conseguenza tutti i valori dimensionali dei lotti di intervento e dei fabbricati eventualmente esistenti oggetto dello stesso, dovranno essere verificati in sede attuativa, sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo da effettuarsi a cura del proponente.

Qualora si riscontrino discordanze nelle linee di confine delle aree agli effetti delle classi di rischio geomorfologico tra le carte di progetto di piano e la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono da ritenersi prevalenti le indicazioni di quest'ultima.

L'eliminazione degli eventuali contrasti tra enunciazioni diverse del P.R.G., per i quali sia evidente ed univoco il rimedio e la correzione di errori materiali sono effettuati con la speciale procedura disciplinata dalla Legge Regionale 56/1977 e s.m. e i.

Articolo 54. Prescrizioni speciali per l'insediamento - Rinvio alla relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.- Bonifica ambientale

~~Le istanze di Concessione Edilizia~~ I titoli abilitativi relativ~~ei~~ ai progetti per interventi di nuova edificazione nelle aree di tipo C e TS nonché in tutte le aree di classe II e III ai sensi del precedente articolo 27 dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica volta a definire i contenuti precisati all'articolo 28 N.T.A.

Le norme edilizie eventualmente previste nella relazione geologico tecnica con riferimento alla classificazione delle aree della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sono da intendersi prescrittive, anche ove non esplicitamente indicato nelle singole tabelle di zona.

~~Sono altresì da considerasi prescrittive le norme edilizie contenute nelle relazioni geologico tecniche sulle aree interessate da nuovi insediamenti di cui all'allegato 2/13 che costituiscono parte integrante delle schede di area cui sono riferite.~~

L'effetto delle impermeabilizzazioni dovrà essere sempre valutato, indipendentemente dalle classi di pericolosità della zona, ciò al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle acque.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti ai disposti del D.M. 11/3/1988 di cui si raccomanda la piena applicazione.

Bonifica ambientale. Su tutte le aree già interessate da attività produttive, ogni trasformazione o cambiamento di destinazione d'uso verso classi definite più sensibili, nel rispetto delle leggi vigenti, quali ad esempio le residenziali o agricole deve essere preceduta dalla caratterizzazione ambientale e successiva bonifica se necessario. A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla

qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG. La convenzione allegata al piano attuativo o ex art.49 comma 5 della L.U.R. o la concessione edilizia regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

Articolo 55. Modesti ampliamenti di edifici uni e bifamiliari

Nelle aree di tipo E, EI, EU, B, BR, BS, DC, BC e C è ammessa, *una tantum* nell'ambito del periodo di vigore del presente Piano Regolatore Generale, la realizzazione di modesti ampliamenti degli edifici residenziali uni e bifamiliari o destinati ad attività terziarie o produttive purché compatibili con la residenza, anche in supero agli indici volumetrici di area previsti dalle schede d'intervento.

Tali ampliamenti possono realizzarsi attraverso il recupero di strutture preesistenti e/o cambi di destinazione d'uso e, solo in assenza di tali possibilità, è ammessa la realizzazione di incrementi di superficie utile a mezzo di nuova costruzione.

Le richieste di ampliamento ai sensi del presente articolo dovranno essere sottoscritte dai proprietari di tutte le unità immobiliari componenti l'edificio.

Potranno essere oggetto di ampliamento ai sensi della presente norma gli edifici ultimati ed abitabili alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Gli ampliamenti dovranno essere finalizzati alla razionalizzazione distributiva e al completamento igienico e funzionale degli edifici stessi.

Gli ampliamenti dovranno essere contenuti entro il 20% della ~~superficie utile~~ volumetria residenziale esistente ~~calcolata secondo i parametri usati per la definizione degli interventi dell'edilizia residenziale pubblica~~[24], ovvero della superficie utile calpestabile in caso di destinazioni non residenziali, con un minimo di 25 mq. utili complessivi comunque ammessi per l'intero edificio e con un massimo di 60 mq.

Gli ampliamenti potranno essere effettuati a completamento dell'edificazione esistente o con corpo isolato solo nel caso di destinazioni a garages, rimesse e locali di sgombero, purché sempre nell'ambito del lotto di stretta pertinenza dell'edificio e sempre nel rispetto dei parametri urbanistici relativi alle distanze da strade, edifici e confini privati e alle altezze massime.

Detti ampliamenti non saranno soggetti al rispetto dei parametri urbanistici solo per quanto riguarda il conteggio volumetrico e di superficie coperta, mentre lo saranno per quanto riguarda distanze da confini, fabbricati, strade, corsi d'acqua, fatte salve le norme indicate al capoverso successivo.

Nel limite delle altezze, dei numeri di piani normativamente stabiliti, delle linee di gronda o di colmo degli edifici adiacenti o circostanti, sono di massima ammessi modesti aumenti delle altezze con il massimo di cm. 80, al fine di permettere gli adeguamenti degli orizzontamenti interni alle disposizioni di legge in termini di edilizia residenziale o l'inserimento di impianti tecnologici. E' fatta salva la possibilità di edificare a confine là dove ammessa dalle singole schede d'intervento, con le modalità di cui al precedente articolo 44.

[24] Vedi articolo 6 del D.M. LL.PP. 05/08/1994

PARTE SESTA

DEFINIZIONI

Articolo 56. ***~~Altezza delle costruzioni~~ Parametri ed indici urbanistici, definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C. e riferimento ai Regolamenti vigenti.***

~~L'altezza degli edifici, agli effetti del conteggio volumetrico, è data dal rapporto tra lo sviluppo della superficie dei prospetti ed il perimetro esterno del fabbricato.~~

~~Ai fini della determinazione delle altezze dei singoli prospetti, le altezze degli stessi sono quelle comprese tra la linea di spiccato da terra, a sistemazione del terreno avvenuta, e l'estradosso della copertura alla sua imposta ovvero del cornicione in caso di copertura piana.~~

~~Sono escluse dal computo delle altezze le opere accessorie di natura tecnica collocate al di sopra della linea d'imposta quali camini, torri per esalazione, torrini per locali macchine ascensori.~~

Il Comune di Canelli è dotato di Regolamento Edilizio redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il P.R.G.C. si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Per la definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici si rimanda integralmente al Titolo III del R.E. di Canelli, approvato con D.C.C. n. 2 del 22/01/2001 e s.m.i., nonché tutte le successive modifiche ed integrazioni nel quale sono definiti i seguenti parametri:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – art. 13;
- Altezza delle costruzione (H) – art. 14;
- Numero dei piani della costruzione (Np) – art. 15;
- Distanza tra le costruzione (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) – art. 16;
- Superficie coperta della costruzione (Sc) – art. 17;
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul) – art. 18;
- Superficie utile netta della costruzione (Sun) – art. 19;
- Volume della costruzione (V) – art. 20;
- Superficie fondiaria (Sf) – art. 21;
- Superficie territoriale (St) – art. 22;
- Rapporto di copertura (Rc) – art. 23;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – art. 24;
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – art. 25;
- Indice di densità edilizia fondiaria (If) – art. 26;
- Indice di densità edilizia territoriale (It) – art. 27.

Per l'attuazione e gestione delle prescrizioni normative, il P.R.G.C. integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l'applicazione delle prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto con la seguente definizione:

- Indice di Permeabilità (Ip): è espresso in % e rappresenta la quota minima di superficie fondiaria libera da edificazioni principali che deve possedere requisiti di permeabilità anche parziale alle acque piovane. Si ammette pertanto l'utilizzo di autobloccanti forati e materiali similari.
- Pertinenza/accessorio: è considerato pertinenza/accessorio ogni edificio accatastato come parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono sempre considerati pertinenze tutti i fabbricati realizzati in applicazione del precedente art. 47.
- Basso fabbricato: si intendono per bassi fabbricati le costruzioni utilizzate per autorimesse e/o depositi di attrezzi e magazzini accessori o di pertinenza di edifici prevalentemente residenziali.

- Impianti tecnologici: in presenza di impianti tecnologici di natura privata sono da considerarsi tali le attrezzature che, per motivi di natura tecnica e/o normativa, non possono essere collocati all'interno di edifici esistenti e/o in progetto. Gli impianti tecnologici così definiti non rientrano nel computo della Superficie utile lorda della costruzione, ma devono rispettare il Rapporto di copertura e le Distanze prescritte dalle schede di ogni singola zona. In presenza di impianti tecnologici di natura pubblica o di pubblico interesse sono da considerarsi tali le centrali tecnologiche, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici realizzati dagli enti e società istituzionalmente competenti.

Ogni intervento edilizio dovrà uniformarsi ai regolamenti comunali vigenti, in particolare Piano del colore (Allegato A al Regolamento Edilizio), Piano dell'arredo urbano (Allegato B al Regolamento Edilizio), Norme sull'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari (Allegato C al Regolamento Edilizio) ed ogni altro regolamento di cui il Comune risulta dotato al momento della richiesta del titolo abilitativo, nonché ai regolamenti degli enti gestori dei servizi di raccolta rifiuti e di erogazione dei servizi infrastrutturali a rete.

~~*Articolo 57. Numero dei piani*~~

~~Il numero di piani di una costruzione è dato dal numero di piani abitabili, esclusi i piani a pilotis ma compresi quelli formati da soffitte abitabili o da sottotetti aventi requisiti tecnico funzionali tali da poter essere resi abitabili.~~

~~Sono esclusi dal numero dei piani i piani interrati e i seminterrati che emergano di non più di 100 cm. dal piano di spiccato.~~

~~*Articolo 58. Distanze*~~

~~Le distanze sono misurate dal filo di fabbricazione delle costruzioni.~~

~~Per filo di fabbricazione, ai fini della determinazione delle distanze, si intende il perimetro esterno delle murature, con l'esclusione di elementi decorativi, cornicioni, pensiline, balconi e altre strutture aggettanti entro la misura di cm. 150.~~

~~La distanza tra i fabbricati è la minima distanza che separa costruzioni fronteggiantisi anche solo in parte, misurata lungo la linea perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.~~

~~La distanza della costruzione dal ciglio stradale è la minima distanza intercorrente tra il filo di fabbricazione e il ciglio della strada esistente o prevista dagli strumenti urbanistici generali od attuativi, misurata lungo una linea perpendicolare al ciglio stradale che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.~~

~~*Articolo 59. Superficie coperta - superficie utile*~~

~~Per superficie coperta si intende la parte dell'area interessata dall'edificazione costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione, comprese tettoie, logge, porticati ed esclusi invece elementi decorativi, cornicioni, balconi ed altri elementi aggettanti per non più di cm. 150.~~

~~Per quanto riguarda le edificazioni residenziali in particolare costituiscono superficie coperta i porticati aperti, intesi come passaggi coperti lungo le facciate degli edifici; essi dovranno comunque rispettare le distanze da confini e da strade e dovranno avere una profondità massima non superiore a mt. 3,00.~~

~~La superficie utile delle costruzioni è l` superficie calpestabile, agibile od abitabile, delle varie unità immobiliari di tutti piani, misurata al netto di murature e logge e balconi.~~

~~*Articolo 59/bis. Superficie territoriale - Superficie fondiaria*~~

~~La superficie territoriale è costituita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. comprensiva di tutte le superfici fondiarie destinate all'edificazione od alla conservazione e trasformazione dell'edificato e di quelle per l'urbanizzazione primaria e secondaria.~~

La superficie fondiaria è costituita dalla superficie utile edificabile; essa è la parte di superficie territoriale avente destinazione omogenea, misurata al netto delle strade, delle piazze, nonché delle aree per servizi di proprietà pubblica o da cedere alla proprietà pubblica.

Articolo 59/ter. Superficie lorda di pavimento - Indice di utilizzazione fondiaria

La superficie lorda di pavimento (SLP) è la somma delle superfici di ogni orizzontamenti (ivi compresi i soppalchi) delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali.

L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza dell'edificio.

Nelle aree in cui gli interventi possono essere effettuati sia secondo gli indici volumetrici, (per interventi preminentemente residenziali) sia secondo indici di utilizzazione fondiaria (interventi non residenziali), in caso di simultanea utilizzazione di entrambe gli indici, dal volume realizzabile in forza dell'indice fondiario dovrà essere dedotto quello risultante dalle superfici realizzande in forza dell'indice di utilizzazione fondiaria moltiplicate per l'altezza virtuale di mt. 3,00.

Articolo 60. Aree a verde privato

Il Piano Regolatore identifica con la sigla VP le aree destinate a verde privato.

Dette aree sono destinate a verde, parco e giardino e sono inedificabili; ad esse non è associato alcun indice volumetrico.

Sulle aree a verde privato saranno ammessi esclusivamente interventi di arredo sistemazione del verde e dei giardini esistenti

Articolo 61. Prescrizioni immediatamente vincolanti, relative al territorio comunale, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale

Nelle Aree ab) AVFS "nelle zone a vincolo di profondità per le trivellazioni dei pozzi, di cui al comma 2.1 lett. M, dell'art. 12 delle NTA del PTP, valgono le disposizioni così come previsto dal 3° comma dell'art. 12 (tutela delle risorse idriche sotterranee) delle NTA del PTP.

All'interno delle aree ad elevata qualità paesistica e ambientale, come definite dal PTP, fino all'adeguamento del PRGC, non sono ammessi gli interventi di trasformazione del paesaggio, così come definiti al comma 3 dell'art.15 (aree a elevata qualità paesistica e ambientale) delle NTA del PTP:

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, così come previsto dal 3° comma dell'art. 24 (aria) delle NTA del PTP.

Nella concessione delle derivazioni la Provincia assicura il mantenimento del deflusso minimo vitale , così come previsto dal 3° comma dell'art. 25 (acque superficiali) delle NTA del PTP.

Il Comune nel rilascio delle autorizzazioni per la coltivazione di cave e torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di programmazione delle attività estrattive, come indicato al 3° comma punti 3.1 e 3.2 dell'art. 26 (suolo)delle NTA del PTP:

Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di impatto ambientale, contiene la valutazione di impatto acustico così come previsto dal 3° comma punto 3.1 dell'art. 28 (Rumore) delle NTA del PTP.

I comuni fino all'adeguamento dei cui al comma 4.2 dell'art. 30 delle NTA del PTP (per l'adeguamento delle infrastrutture di viabilità di I,II,III,IV livello) devono rispettare le norme contenute nel 3° comma, punti 3.1 e 3.2 dell'art. 30 (infrastrutture stradali) delle NTA del PTP.[25]

[25] Articolo introdotto con DCC n. 54 del 20/11/2005 – Variante n. 4

PARTE SETTIMA

NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 57. Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.

Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da S.U.E. approvati sono disciplinati dai Piani attuativi (di iniziativa pubblica o privata) di cui all'Allegato D fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I S.U.E. così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

Al termine della validità degli atti convenzionali dei S.U.E. elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavole di progetto, delle norme e delle schede di zona.

Rimangono valide le concessioni, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Variante Strutturale, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche qualora non risultino ancora avviati i lavori; tali concessioni, permessi, autorizzazioni e D.I.A., rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 85 L.R. 56/77 con le specificazioni dell'art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si rimanda alla classificazione definita al precedente art. 29. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'art. 85, L.R. 56/77.

Articolo 58. Inquinamento acustico ambientale

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale dovranno avvenire in conformità con le disposizioni del Regolamento Acustico Comunale, del Piano di Classificazione Acustica Comunale e delle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di protezione dell'inquinamento acustico ambientale. In specifico, in accordo con il PTCP Qualora il piano ammetta interventi edilizi di tipo: e1), e2), f3) e g) per edifici a destinazione residenziale entro una fascia di 60m dalle viabilità di II e III livello presenti sul territorio comunale, ovvero:

- S.P. 6 Monterosso-Bubbio;
- S.P. ex S.S. 592 di Canelli;
- S.C. 15 Strada Comunale Mariano;
- S.P. Canelli-San Damiano;
- S.P. Canelli-Loazzolo;

la progettazione dovrà contenere la valutazione del clima acustico, effettuata con misure dirette. Nel caso in cui siano superati i limiti fissati dalle norme, l'intervento è subordinato alla messa in opera di interventi mitigativi.

Articolo 59. Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC

Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità o risulti necessario anticipare l'attuazione degli interventi pubblici individuati dal PRGC all'interno di SUE, è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal P.R.G.C., ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati sia per l'aspetto tecnico che per quello economico-contributivo.

ALLEGATO A

PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE E DI ORNATO

A) Interventi nel Centro Storico e nelle altre aree di interesse storico ambientale e genericamente nelle aree di tipo A

Gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati, dovranno in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale emergenti dalla lettura, filologicamente guidata, delle preesistenze, con ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento falsificante o puramente imitativo, all'infuori di rigorose regole di continuità stilistica ed architettonica.

All'uopo i progetti di recupero saranno sempre corredati, oltre che da un'esauriente documentazione dello stato di fatto (rilievi accurati in scala almeno 1:100 con particolari costruttivi in scala adeguata, fotografie esterne e interne, ~~ecc.~~) da una documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati e sugli elementi vincolanti, ai sensi del~~la~~ D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1.6.1939, n° 1089 e della Legge 29.6.1939, n° 1497~~, e successive modificazioni ed integrazioni~~).

Oltre alle suddette cautele, gli altri interventi eventualmente ammessi dovranno ~~orientativamente~~ rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

a) le facciate degli edifici dovranno accordarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni, i colori, la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti, di interesse storico-artistico ed ambientale.

   Sono in particolare esclusi rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in klinker, in pietra e zoccolature in pietra alte più di 80 cm. da terra.

   Le superfici esterne dovranno essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco semplicemente frattazzato senza sovrapposizione di pastina e tinteggiature con colori tradizionali alla piemontese, ottenuti a base di pigmenti terrosi incorporati nell'intonaco.

b) le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde e tetti piani superiori a 10 mq.) con pendenza massima del 50%, in coppi canali alla piemontese. I cornicioni dovranno, per aggetto, sagome e spessore, accordarsi a quelli degli edifici preesistenti validi circostanti (pantalere con orditura a vista, ecc., con esclusione di ogni contraffazione stilistica), il canale di gronda sarà in lamiera, di sagoma tradizionale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.

c) sporti a pareti perimetrali chiuse con qualsivoglia materiale e rientranze rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi.

   I balconi rivolti verso spazi pubblici di profondità inferiore a mt. 10,00 dovranno essere contenuti in una sporgenza massima pari a 1/12 della suddetta profondità; i balconi non potranno comunque essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a mt. 7,50; in ogni caso avranno sporgenza massima di mt. 1,00 e larghezza massima di mt. 2,00 (eccetto che in soluzione a ballatoio verso spazi interni), saranno realizzati in lastra di pietra o in soletta in c.a. in vista (spessore massimo cm. 10) e saranno dotati di ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portate da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa.

Eventuali interventi con caratteristiche diverse da quelle previste dai precedenti punti a), b) e c) potranno essere ammessi previo parere favorevole della Commissione ~~istituita in sede comprensoriale ex articolo 91/bis della Legge Regionale n° 56/1977~~ locale per il paesaggio.

B) Interventi nel territorio extra-urbano

1. Nelle zone urbanistiche E, EI, EU ed AF ~~Nel territorio extra-urbano agricolo, nonché nelle aree di categoria A, B e C site in contesto rurale,~~ oltre che gli obiettivi prioritari richiamati dalla Legge Regionale n° 56/1977 all'articolo 25, 1° comma, la presente Variante Generale di adeguamento del P.R.G. intende perseguire la salvaguardia dei residui equilibrati rapporti

instaurati con l'ambiente naturale della tradizione tipologica-edilizia locale e l'arresto di ogni loro ulteriore deterioramento ad opera di trasformazioni artificiali contaminanti e di incontrollati interventi alteranti gli assetti preesistenti sotto il profilo tipologico-compositivo.

Nelle aree collinari le soluzioni progettuali dovranno rispettare il naturale profilo del suolo evitando che si producano dislivelli superiori a 1,5 metri di altezza, fatti salvi i casi di specifici interventi di difesa idrogeologica o di recupero ambientale.

Nel caso di interventi interessanti aree di versante i corpi di fabbrica dovranno essere disposti con l'asse principale seguendo le curve di livello.

L'eventuale impatto visuale delle opere costruite dovrà essere minimizzato con l'uso di schermature vegetali, arboree ed arbustive.

2. ~~A tal fine~~ I progetti di intervento di recupero, di completamento e di nuova edificazione dovranno essere corredati da esauriente documentazione sullo stato di fatto dei luoghi, consistente in rilievi topografici plano-altimetrici a curve di livello e da fotografie riprese da tutti i punti di vista, dai quali possa essere percepito ~~sotteso~~ l'intorno unitario ambientale del sito interessato.
3. Inoltre dovranno essere rispettate nel territorio extraurbano, sia negli interventi di recupero che in quelli di nuova costruzione di edifici residenziali, le seguenti caratteristiche tipologiche:

   1) Impianto tipologico

   Le nuove costruzioni residenziali e gli ampliamenti dovranno mantenere l'impianto tipologico caratteristico dell'edificazione rurale tradizionale con i seguenti requisiti:

   - edificazione su due piani fuori terra (tre piani nel caso di recupero di fabbricati esistenti) con esclusione di piani rialzati, facciate continue senza aggetti a sbalzo, tetto a due falde o a due falde con padiglioni di testata;
   - gli interventi di recupero e ristrutturazione dovranno mantenere l'assetto planovolumetrico originale valorizzandone gli eventuali elementi significativi quali le arcate di portico tamponate, la ripetizione modulare dei varchi di finestratura, la continuità delle linee di colmo e di gronda.

   2) Facciate

   Le facciate dovranno avere un disegno geometrico semplice con prevalenza dei pieni rispetto alle aperture che dovranno avere forma rettangolare posta verticalmente.

   Le superfici esterne delle facciate dovranno essere realizzate in intonaco semplicemente frattazzato e tinteggiato con colori ~~tradizionali~~ previsti dal Piano del colore, ovvero in mattoni pieni a vista, ovvero, nelle aree in cui vi siano preesistenze simili, in pietra naturale a conci, dello stesso tipo di quella tradizionalmente utilizzata.

   ~~Eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con lastre regolari, rettangolari in pietra naturale, per un altezza non eccedente i 60 cm.~~

   Le eventuali zoccolature saranno ammesse a condizione che non superino le altezze di 60cm e dovranno essere realizzate:

   - con lastre regolari in pietra naturale;
   - in rilevato ad intonaco decorato;

   non sono ammessi ulteriori cambiamenti dei materiali di rivestimento o di decoro delle facciate.

   Non è ammesso l'uso di piastrellature di qualsiasi tipo (materiale ceramico, klinker, gres o similari) e di materiali plastici.

   Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni e completamenti dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di finitura delle facciate che caratterizzano l'impianto originale, mantenendo o ricostruendo o estendendo alle parti ampliate eventuali fregi, motivi decorativi, particolari modalità di uso dei materiali proprie dell'impianto originale.

   I serramenti esterni saranno in legno biaccato o smaltato con varchi aventi sagome e proporzioni tipiche delle vecchie edificazioni rurali; le protezioni esterne delle finestre e porte finestre saranno realizzate con persiane alla piemontese biaccate o smaltate.

3) Coperture

Le coperture saranno sempre a falde con esclusione di tetti piani e linee di falda spezzate, con pendenza massima del 50%, coperte con coppi. È ammessa l'apertura di abbaini con le limitazioni di cui all'art. 50 delle presenti NTA.

Gli elementi di aggetto del tetto dal filo di fabbrica verranno realizzati con cornici sagomate ovvero con cornicioni inclinati, ovvero con pantalere con orditura a vista.

In caso di rifacimento delle coperture dovranno essere mantenuti o ripristinati o ricostruiti gli elementi decorativi costituiti da cornicioni, camini, muri tagliafuoco.

Gronde e discese saranno in lamiera, di sagoma tradizionale posizionate a vista esternamente al bordo del tetto e ai muri.

4) Aggetti e sporti

Aggetti e sporti a pareti perimetrali chiuse sono rigorosamente esclusi, i balconi dovranno essere realizzati con la sporgenza massima di mt. 1,00, con lastre di pietra o assito in legno ovvero in via subalterna con lastre in c.a. dello spessore massimo di 12 cm. e, comunque, con sostegni a mensola realizzati in pietra, cemento sagomato o ferro; le ringhiere saranno in ferro pieno a quadretti piattine o tondi di semplice disegno. Le presenti norme potranno essere derogate solo per mantenere o riprodurre eventuali elementi costruttivi o decorativi preesistenti e caratterizzanti la tipologia dell'edificio.

4. Nel caso di progetti di intervento di recupero, di completamento e di nuova edificazione di fabbricati funzionali allo svolgimento delle attività agricole dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - i fabbricati dovranno avere pianta rettangolare o quadrangolare con copertura piana o a due falde;
   - nel caso di recupero di fabbricati esistenti le aperture dovranno mantenere le caratteristiche originarie in relazione a materiali e dimensioni, è ammessa la sostituzione dei serramenti originari anche con materiali difformi dall'originale qualora gli stessi siano di materiali metallici con materiali lignei o materiali metallici rivestiti in legno o dipinti con i colori ammessi dal Piano del Colore. In caso di mantenimento dei serramenti originari, gli stessi, qualora realizzati con materiali metallici devono essere rivestiti in legno o dipinti con i colori ammessi dal Piano del Colore. Non è ammessa la realizzazione di balconi, né scale esterne o altri corpi aggettanti;
   - E' consentito l'utilizzo di materiali di copertura diversi dal coppo purché siano di colore e materiale compatibili con i materiali tradizionali tipici della zona e non abbiano superficie riflettente.
   - Si dovranno rispettare le prescrizioni del Piano del Colore previste per le "Zone esterne".
5. Le recinzioni dovranno avere altezza totale non superiore a 2,50 metri, e dovranno rispettare quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, art. 52.
6. La progettazione degli edifici dovrà essere comprensiva della progettazione degli spazi verdi, ed in particolare si richiede la specificazione di quanto segue:
   a) il tipo di trattamento delle superfici (a prato, con vegetazione, parzialmente impermeabilizzato, etc);
   b) le specie vegetali utilizzate specificando colori, persistenza del fogliame, caratteri dimensionali, evitando l'utilizzo di specie vegetali alloctone e la formazione di diaframmi troppo netti e troppo alti in specie sempreverdi.

C) Tutela del suolo agricolo di interesse naturalistico

Le aree d'interesse naturalistico (vedi Tavola U2) comprendono le aree boscate, le fasce ripariali, le incisioni calanchive e non relative al reticolo idrografico, le macchie e le fasce arboree ed arbustive diffuse nel territorio agricolo. Ai fini della loro conservazione, in tutte le aree agricole valgono le seguenti indicazioni:

a) sono ammessi gli usi e le attività naturalistiche (conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica), nonché le attività del tempo libero (sportive e ricreative);

b) sono ammesse le conversioni colturali esclusivamente per trasformare altre colture in colture legnose di specie arboree ed arbustive esclusivamente autoctone;
c) sono ammessi gli interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre il livello di rischio idrogeologico;

Ai fini della conservazione dei caratteri del paesaggio agrario valgono le seguenti indicazioni:

d) è vietata l'estirpazione non giustificata delle macchie arboree, degli alberi isolati, delle siepi e di altri elementi vegetali che costituiscono la trama della struttura agricola ed ambientale;
e) i vigneti di nuovo impianto dovranno essere impiantati preferibilmente perpendicolarmente alle linee di massima pendenza con palificazioni in legno;
f) le sistemazioni dei terreni delle zone acclivi devono essere realizzate con sistemi tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti) o mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica o con muretti a secco in pietra locale;
g) le colture agricole devono distare almeno 4 metri dal ciglio delle sponde fluviali e del reticolo idrografico minore. Nelle zone prossime ai rii minori e nelle zone con massima pendenza la conduzione dei fondi dovrà privilegiare la crescita delle specie arbustive e favorire lo sviluppo del ceduo;
h) è vietata la modifica dei tracciati viari esistenti che prevedano l'eliminazione di elementi arborei ed arbustivi di rilievo.

D) Interventi nelle aree urbanizzate interne alla "core zone"

1. Le aree urbanizzate ricadenti all'interno della *Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante* sono le seguenti:
   a. zone A: A1, A2, A3;
   b. zone AF: AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8 (parte), AF14 (parte), AF15;
   c. zone B: BR12 (parte), BR16;
   d. zone D: DR1/p, DR2/p, DR2/ta, DR/6/1/p, DR7/p (parte);
   e. zone VP: VP4, VP5;
   f. zone S: S1, S2, S4, S5, S21, S33 (parte), S35 (parte),S64, S161, S170.
2. Gli interventi ammessi dalle presenti NTA e dalle specifiche schede di zona per le zone A (A1, A2, A3) sono altresì sottoposti alle prescrizioni contenute alla lettera A "Interventi nel Centro Storico e nelle altre aree di interesse storico ambientale e genericamente nelle aree di tipo A" del presente Allegato A alle NTA.
3. Analogamente, gli interventi ammessi dalle presenti NTA e dalle specifiche schede di zona per le zone AF (AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, AF6, AF7, AF8 (parte), AF14 (parte), AF15) sono altresì sottoposti alle prescrizioni contenute alla lettera B "Interventi nel territorio extraurbano" del presente Allegato A alle NTA.
4. Per gli interventi ammessi all'interno delle zone B e DR di cui alle precedenti lettere c. e d. si applicano le specifiche di seguito elencate:

   a) <u>Percepibilità da e verso i principali punti di vista o percorsi:</u>

   Gli interventi ammessi devono mirare alla valorizzazione delle visuali lungo assi prospettici o da punti di vista significativi. Pertanto, all'atto della richiesta del titolo abilitativo dovrà essere effettuata una verifica progettuale mediante foto-inserimento in modo da valutare l'eventuale interferenza sull'assetto complessivo del contesto urbano limitrofo e sui principali punti di vista o percorsi interessati dalla vista degli edifici in progetto.

   b) <u>Progettazione delle pertinenze, degli accessi e del verde</u>

   Qualora gli interventi prevedano l'eventuale frazionamento della proprietà, la progettazione dovrà garantire l'unità degli spazi comuni e della coerente funzionalità con la struttura edilizia.

   La progettazione delle aree esterne dovrà avvenire contestualmente al progetto edilizio e dovrà prevedere la progettazione degli spazi destinati a verde, definendo puntualmente il trattamento delle superfici (a prato, con vegetazione, parzialmente pavimentate) e delle specie vegetali da impiantare.

Le eventuali alberature, i filari e le sistemazioni a giardino presenti nelle aree, dovranno essere conservati. E' ammessa l'eliminazione dei soggetti vegetali instabili e/o presentanti patologie a rischio per gli altri individui.

Le specie arboreo-arbustive da utilizzare dovranno fare riferimento alle preesistenze del contesto di appartenenza ed alla vegetazione potenziale dell'area.

Le alberature dovranno sempre essere piantate su piena terra.

Le parti pavimentate di impianto storico ancora in buono stato dovranno essere conservate ed integrate nelle parti mancanti e/o deteriorate.

Le nuove aree pavimentate dovranno essere attuate mediante l'utilizzo di materiali permeabili e semipermeabili, in modo da favorire il drenaggio naturale. Non è ammesso l'uso di manti bituminosi e platee di cemento, fatte salve le sole aree di servizio e di movimentazione dei mezzi nelle parti destinate ad uso produttivo.

c) Recinzioni ed accessi

Le recinzioni dovranno essere a giorno, eventualmente completate con il verde. Non sono ammesse soluzioni chiuse o costruite, fatte salve le recinzioni già esistenti che dovranno essere conservate e completate in coerenza con l'esistente.

Non è consentita la modifica degli accessi originari che dovranno essere conservati sia nel numero sia nelle loro caratteristiche tipologiche e dimensionali.

d) Edifici e fabbricati

Gli interventi consentiti non devono produrre l'alterazione e l'impoverimento dei materiali delle facciate, dell'apparato decorativo, delle finiture, dei manti e delle strutture di copertura.

Per le zone DR1/p, DR2/ta e DRp/6/1 si ammettono coperture piane purché risultino integrate in un sistema più articolato di coperture.

Gli ampliamenti/ricostruzioni parziali degli edifici dovranno essere realizzati nel rispetto della struttura dell'impianto storico (ricostruito mediante approfondimenti dell'indagine storica) in stretta coerenza fisica, funzionale e volumetrica con gli edifici esistenti.

Non sono ammesse sopraelevazioni significative e incoerenti con l'esistente.

Gli elementi architettonici e di decoro della facciata devono essere conservati e/o ripristinati ove siano stati alterati nel tempo, con particolare attenzione per le parti in pietra ed in mattone pieno.

Non è ammessa la demolizione di strutture orizzontali voltate e dei corpi scala originari, che dovranno essere adeguatamente evidenziati nelle tavole di rilievo da allegare alla documentazione per la richiesta del titolo abilitativo.

e) Coperture

Le coperture dovranno essere esclusivamente a doppia falda o a doppia falda con teste di padiglione.

Sono ammesse coperture a falda unica solamente per porzioni o maniche con dimensioni inferiori o uguali a 6m.

Le pendenze delle falde dovranno adeguarsi a quelle degli edifici principali presenti sull'area.

Sono da mantenere i cornicioni originali e le pantalere in legno.

Il canale di gronda sarà in lamiera, di sagoma tradizionale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.

Gli abbaini sono possibili ove coerentemente inseriti rispetto alle partiture di facciata, di dimensioni uguali e contenute, con sagome a doppia falda, falda singola, a botte.

f) Serramenti

I serramenti dovranno essere in legno con persiane del tipo alla piemontese o con scuri interni od esterni ad ante o a scorrere. Serramenti diversi dai precedenti sono ammessi solo se riconducibili all'impianto originario dell'edificio.

Si dovranno conservare le partiture dei serramenti originari ed i serramenti originali stessi ove possibile.

Il colore dei serramenti sarà definito dal Piano del Colore.

g) Aree vincolate

In riferimento alle aree sottoposte ai vincoli di cui all'art. 24 L.R. 56/77 e di cui al D. Lgs. 42/04 si rimanda all'art. 42/bis delle presenti NTA per la realizzazione di qualsiasi intervento.

5. Gli interventi ammessi dalle presenti NTA e dalle specifiche schede di zona per le zone VP (VP4 e VP5) riguardano esclusivamente l'allestimento delle aree a verde attrezzato o meno; la realizzazione di parcheggi privati e la realizzazione di infrastrutture per il gioco lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq; si ritiene pertanto che all'interno delle suddette aree si rispettino i parametri di cui all'art. 34/ter e alle specifiche schede normative.
6. Gli interventi ammessi dalle presenti NTA per le zone S (S1, S2, S4, S5, S21, S33 (parte), S35 (parte),S64, S161, S170) sono normati ai sensi dell'art. 38 delle presenti NTA.

[…omissis…]

ALLEGATO C

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
NORME DI ATTUAZIONE (artt. 29-30-38-39)

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico idraulico, infrastrutturale, edilizio, falle salve le prescrizioni dei successivi articoli;
b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. L);
d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

a) cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m3 annui;
e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;

l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua, derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4.Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5.Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di. dissesto esistente;

d) I' accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art.38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt.29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscono significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2.L'Autorizzazione di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alle individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità dio bacino.

3.Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, cosi come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17agosto1942, n. 1150;
b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L.22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, cosi come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3.Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L.5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili1 con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il

livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5.La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui ai precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L.4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali1 definiti ai sensi della L.6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

La fattibilità degli interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e studi idraulici a seconda del caso), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

In tale aree è fatto divieto di realizzare locali interrati.

ALLEGATO D

PIANI ESECUTIVI IN VIGORE E ADOTTATI

Elenco SUE di iniziativa pubblica

Num	Tipo	Nominativo	Via	Citta	Luogo	Prgc	Fol.	Mapp.	Progettista	Present.	Comm. Edilizia	Accoglimento		Pubblicazione		Osservazioni		Adozione		B.U.R.	Convenz.	Note
												Num	Data	dal	al	dal	al	Num	Data			
72	PDR	PINNA ROBERTO, SPERTINO DONATELLA, GATTI MARCELLO, SPERTINO MARI TERESA	VIA I° MAGGIO 5	CANELLI	VICOLO S.TOMMASO 1	A1	15	154, 158	ING. GOZZELINO MARCO E GEOM. TERZANO EZIO	21/01/2002	11/02/2002	68	09/12/2002	21/01/2003	19/02/2003	20/02/2003	21/03/2003	10	26/03/2003		16/01/2004	
73	PDR	AMERIO GIOVANNI LUIGI, AMERIO MARIA LUCIA	VIA ROMA 29	CANELLI	VIA ROMA 29	A2.1 - R08	15	415	ING. GOZZELINO MARCO	19/04/2002	13/05/2002	69	09/12/2002	21/01/2003	19/02/2003	20/02/2003	21/03/2003	12	26/03/2003			ANNULLATO per parere contrario 91/bis
74	PEC	AROL S.P.A.	REG. SECCO 7	CANELLI	REG. SECCO	DC2	12	78 e Fol. 13, mapp. 1, 2, 3, 4, 593 e 621	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	24/05/2002	03/06/2002	***	04/06/2002	04/06/2002	18/06/2002	19/06/2002	03/07/2002	34	08/07/2002	***	15/07/2002	
75	PDR	IMMOBILIARE R.D.	VIA ROMA 131	CANELLI	VIA D'AZEGLIO	A2.1 - R07	15	406	ING. SPALLA LAURA	04/02/2003	03/03/2003	11	26/03/2003	23/05/2003	21/06/2003	22/06/2003	21/07/2003	26	27/04/2004	17/06/2004	---	Variante del PDR n. 32
76	PEC	AROL S.P.A.	REG. SECCO 7	CANELLI	REG. SECCO	DC2	12	78 e Fol. 13, mapp. 1, 2, 3, 4, 593 e 621	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	28/03/2003	31/03/2003	***	03/04/2003	04/04/2003	18/04/2003	19/04/2003	03/05/2003			***	05/08/2003	Variante del PEC n. 74
77	PDR	LAZZARINO GIORGIO BALDINO	VIA DELEDDA 3	CANELLI	VICOLO S.TOMMASO 17	A1	15	140	ARCH. CHIRIOTTI FABIO	11/09/2003	22/09/2003	57	13/11/2003	13/05/2004	11/06/2004	12/06/2004	11/07/2004	56	28/09/2004		19/01/2005	
78	PEC	UVA ROSSA S.R.L., BOTTERO PALMO, BOTTERO ITALO, BOTTERO ELVIO, ALFA S.R.L.	VIA FONTANA 25	MILANO	REG. STOSIO	C05	21	645, 646, 319, 320, 119, 122, 123, 304, 631, 632, 647, 648, 652, 897, 129, 132, 633, 634	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	09/02/2004	24/03/2004	***	26/03/2004	26/03/2004	09/04/2004	10/04/2004	24/04/2004	27	27/04/2004	***	05/11/2004	
79	PEC	BOERI GIAN PAOLO, MUSSO MIRANDA, SARACCO CLOTILDE	REG. PIANEZZO 18	CANELLI	REG. PIANEZZO	C07	19	192, 193, 73, 1005, 1012, 779, 780, 568	ARCH. D'ASSARO MASSIMILIANO	24/03/2004	24/03/2004	***	26/03/2004	26/03/2004	09/04/2004	10/04/2004	24/04/2004	28	27/04/2004	***		
80	PDR	VADA LUIGI	VIA ALBA 91	CANELLI	VIA ROSMINI 4-6	A2.1 - R05	15	369	ING. RITTA PIERO	16/01/2004	01/03/2004	25	27/04/2004	23/06/2004	22/07/2004	23/07/2004	21/08/2004					ANNULLATO per parere contrario 91/bis
81	PDR	AMERIO GIOVANNI LUIGI, AMERIO MARIA LUCIA	VIA ROMA 29	CANELLI	VIA ROMA 29	A2.1 - R08	15	414	ING. GOZZELINO MARCO	22/06/2004	29/06/2004	42	27/07/2004	20/01/2005	18/02/2005	19/02/2005	20/03/2005	23	15/06/2005		28/09/2005	
82	PEC	UVA ROSSA S.R.L., ALFA S.R.L.	VIA FONTANA 25	MILANO	VIA CULASSO	BC17	21	42, 949, 304, 598, 129, 132, 633, 634, 950	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	21/10/2004	03/11/2004	***	05/11/2004	05/11/2004	19/11/2004	20/11/2004	04/12/2004	71	23/12/2004	***		
83	PDR	SCAGLIONE ALBERTO	COSTA BELVEDERE 1	CANELLI	COSTA BELVEDERE 1-5	A1	15	233	ARCH. BARBERO ALBERTO	18/01/2005	01/03/2005	13	18/05/2005	03/08/2005	01/09/2005	02/09/2005	01/10/2005	37	05/07/2006	19/10/2006		
84	PEC	UVA ROSSA S.R.L., BOTTERO PALMO, BOTTERO ITALO, BOTTERO ELVIO, ALFA S.R.L.	VIA FONTANA 25	MILANO	REG. STOSIO	C05	21	645, 646, 319, 320, 119, 122, 123, 304, 631, 632, 647, 648, 652, 897, 129, 132, 633, 634	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	19/04/2005	30/05/2005	***	01/06/2005	01/06/2005	15/06/2005	16/06/2005	30/06/2005	35	28/07/2005	***		Variante del PEC n. 78
85	PEC	BARBERO GIOVANNI, PANAZZOLO GRAZIELLA, MUSSO AUGUSTO, MUSSO MARIA EUGENIA, CREMA MARIA GRAZIA, DURETTO CLAUDIO, GEMMA MARIO, MUSSO IRMA, MAZZINI MASSIMO, FANTOZZI IRENE, MERLINO ANDREA AUGUSTO	VIA BOSCA 34	CANELLI	VIA S.GIORGIO	C08	20	662, 685, 757, 758, 742, 664, 413, 144, 661, 486, 663, 741	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	27/05/2005	30/05/2005	***	01/06/2005	01/06/2005	15/06/2005	16/06/2005	30/06/2005	36	28/07/2005	***	09/01/2006	
86	PEC	LA CONTRATTO S.R.L., ALFA S.R.L.	VIA FONTANA 25	MILANO	VIA KENNEDY	BC09	21	522, 626, 627, 1009, 1010, 1014, 129, 973, 977, 979	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	24/06/2005	31/08/2005	***	01/09/2005	01/09/2005	15/09/2005	16/09/2005	30/09/2005	55	30/11/2005	***		
87	PDR	SABEVIS SRL	P.ZZA DANTE 21	NIZZA MONFERRATO	VIA RICCADONNA	DR08	15	548-547-549	ING. GUALA ALFREDO	20/07/2005												SOSPESO
88	PDR	BOCCHINO SPA, CONTRATTO SPA	VIA G.B. GIULIANI	CANELLI	VIA G.B. GIULIANI	DR02	10	318,319,139A,139B	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	07/10/2005	27/02/2006	16	30/03/2006	26/05/2006	24/06/2006	25/06/2006	24/07/2006	42	12/09/2006	19/10/2006		
89	PEC	ARIONE MARIO SNC	VIA BUENOS AIRES 102	CANELLI	VIA BUENOS AIRES	DR15	19	643,29,567,1142,663	ING. GOZZELINO MARCO	26/09/2005	24/10/2005	***	27/10/2005	02/11/2005	16/11/2005	17/11/2005	01/12/2005			***		
90	PEC	BILLITTERI GIUSEPPINA, AMERIO VINCENZO, AMERIO ALBERTO, AMERIO DAVIDE	VIA ALBA 117	CANELLI	REG. BASSANO	BC11	14	19, 732, 733, 734, 810, 811	ARCH. FASSETTA MARCELLA	24/01/2006	27/02/2006	***	28/02/2006	01/03/2006	15/03/2006	16/03/2006	30/03/2006			***		
91	PDR	GRASSO & GARELLO COSTRUZIONI S.R.L.	V.LE RISORGIMENTO 15	CANELLI	VIA CASSINASCO	DR16	21	15, 16	ING. GRASSO LUCIANO	12/09/2006	09/10/2006	53	30/11/2006	08/01/2007	06/02/2007	07/02/2007	08/03/2007	31	17/05/2007	19/07/2007		
92	PEC	UVA ROSSA S.R.L., BOTTERO PALMO, BOTTERO ITALO, BOTTERO ELVIO, ALFA S.R.L.	VIA FONTANA 25	MILANO	REG. STOSIO	C05	21	645, 646, 319, 320, 119, 122, 123, 304, 631, 632, 647, 648, 652, 897, 129, 132, 633, 634	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	21/11/2006	19/02/2007	***	20/02/2007	20/02/2007	06/03/2007	07/03/2007	21/03/2007	33	17/05/2007	***		Variante del PEC n. 78
93	PDR	PINNA ROBERTO, SPERTINO DONATELLA, GATTI MARCELLO, SPERTINO MARI' TERESA	VIA I° MAGGIO 5	CANELLI	VICOLO S.TOMMASO 1		15	154, 158	ARCH. D'ASSARO MASSIMILIANO E GEOM. MADEO FRANCESCO	25/01/2007	19/02/2007	7	08/03/2007	12/07/2007	10/08/2007	11/08/2007	09/09/2007	65	22/11/2007	14/02/2008		
94	PEC	OLIVIERI FABRIZIO, GIOVINE BRUNO, CASTINO GINETTA	VIA SAN GIOVANNI BOSCO 53	CANELLI	V.LE ITALIA	BC02	12	643, 644, 645, 646	ING. MARTINES FILIPPO	08/02/2007	19/02/2007	***	01/03/2007	01/03/2007	15/03/2007	16/03/2007	30/03/2007	29	17/05/2007	***	11/02/2008	
95	PEC	CASARONE MAURO, CASARONE SILVIA, CASARONE WALTER, STRAMBINO ANGIOLINA, CASARONE LIDIA, LERDA PIER PAOLO, LERDA MARCO, LERDA ROBERTO, BIANCO FRANCO, GRIMALDI CARMEN, LAZZARINO MARZIA, LAZZARINO IRMA, LAZZARINO FERNANDA MARGH.COST., LAZZARINO SARA, MARMO ANNA MARIA, GERBINO ANGELO, GRIONE ANGIOLINA, GRASSI CHIARA, SAVINA CARLO	VIA ROMA 144	NONE	VIA ROBINO	BC01	16	1147, 1148, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 128, 383, 384, 565, 921, 922, 923, 924	ARCH. CAVAGNINO GIAN MARCO	15/02/2007	19/02/2007	***	20/02/2007	20/02/2007	06/03/2007	07/03/2007	21/03/2007			***		
96	PDR	SABEVIS SRL	C.SO RE UMBERTO 1	TORINO	VIA RICCADONNA	DR08	16	204	O&M INGEGNERIA S.R.L.	26/07/2007	27/08/2007											SOSPESO
97	PDR	BOERI TERESA FRANCESCA	V.LE ITALIA 176	CANELLI	REG. AIE	AF08	11	121	ARCH. QUAGLIA MARINELLA	08/11/2007	03/12/2007	9	19/02/2008	24/04/2009	23/05/2009	24/05/2009	22/06/2009	63	06/08/2009	17/09/2009		
98	PDR	CONTRATTO ALBERTO, CONTRATTO MARIA, CONTRATTO ADELE, BIASI LAMBERTO, BIASI ALESSANDRO, BIASI FEDERICO	VIA G.B. GIULIANI 54	CANELLI	VIA VERDI	A2.2 - R13	18	832	PESCARMONA ROSANGELA, JACOMUSSI VITTORIO, DUTTO FABRIZIO	07/01/2008	01/09/2008	57	13/10/2008	04/11/2008	03/12/2008	04/12/2008	02/01/2009	30	07/04/2009	08/10/2009		
99	PDR	LO SMERALDO S.R.L., BONOSA ALVARO	C.SO PIETRO FERRERO 7	ALBA	VIA ROMA	DR03	16	11, 14	ARCH. CARDELLI ROMINA	19/05/2008	13/11/2008	73	09/12/2008	24/12/2008	22/01/2009	23/01/2009	21/02/2009	24	24/03/2009	07/05/2009		
100	PEC	D.R.C. COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., UVA ROSSA S.R.L., CIRIO ANDREA				BC17 - C05	21	950, 1028, 1030, 1029, 1027, 810, 35, 1210, 598, 1208, 1206, 1205, 973, 968, 966, 971, 973	STUDIO SM ARCHITETTURA	29/03/2010	25/05/2010	***	03/06/2010	03/06/2010	17/06/2010	18/06/2010	02/07/2010	43	08/07/2010	***		
101	PEC	VALPI VESPA E PIZZOLA	VIA CARLO	CANELLI	REG. STOSIO	C05	21	1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 11	ARCH. CAVAGNINO GIANMARCO	15/04/2010	20/10/2010	***	21/10/2010	22/10/2010	06/11/2010	07/11/2010	21/11/2010			***		

Elenco SUE di iniziativa pubblica

102	PEC	CANTINA SOCIALE DI CANELLI	VIA CAV. LUIGI [illegible]	CANELLI	REG. PIANEZZO	DR07	19	1178	ING. DRAGO PIERGUIDO	28/04/2010	25/05/2010	***	03/06/2010	03/06/2010	17/06/2010	18/06/2010	02/07/2010	44	08/07/2010	***	15/09/2010	
103	PDR	BOCCHINO ANDREA, BOCCHINO MATTEO, BOCCHINO GIOVANNI	VIA I MAGGIO 16	CANELLI	VIA I MAGGIO	A3.1 - R16	15	132, 133	ARCH. SARACCO ERMANNO		25/05/2010											SOSPESO
104	PDR	BOERI MONICA MARIA, GALLIANO SAURA, BOERI GIAN PAOLO	VIALE INDIPENDENZA 56	CANELLI	P.ZA CAVOUR	A2.1 - R10	15	399, 400	ARCH. D'ASSARO MASSIMILIANO	08/07/2010	14/09/2010	57	04/11/2010	10/11/2010	09/12/2010	10/12/2010	08/01/2011	35	27/04/2011	12/05/2011	23/05/2011	
105	PDR	LA SPIGA LANGUAGES S.R.L.	VIA IDRO 38	MILANO	VIA VILLANUOVA 40/42	A1	15	254	STUDIO ASSOCIATO GALLO, RISSO E STEFFENINO	04/01/2011	27/01/2011											SOSPESO
106	PEC	CILIBERTO PIETRO, LOGUERCIO ELENA	VIA BUSSINELLO 340	CANELLI	VIA BUSSINELLO	C06	21	900, 903, 908	ING. GOZZELINO MARCO	18/04/2011	22/09/2011	***								***		RESPINTO (DT N. 810 DEL 10/07/2012)
107	PEC	MARMO CARLA	VIA ASTESANO P	ASTI	VIA KENNEDY	BC08	21	100, 628, 629, 630	ARCH. CHIRIOTTI FABIO	04/10/2011	27/10/2011									***		RESPINTO (GC N. 69 DEL 02/04/2012)
108	PEC	D.R.C. COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., UVA ROSSA S.R.L., CIRIO ANDREA	REG. S.GIOVANNI 50	CANELLI	REG. STOSIO	BC17 - C05	21	950, 1028, 1030, 1029, 1027, 810, 35, 1210, 598, 1208, 1206, 1205, 973, 968, 966, 971, 973	STUDIO SM ARCHITETTURA	29/12/2011										***		ANNULLATO
109	PEC	FORNO MARIA LUISA	VIA SAN GIOVANNI BOSCO 22	CANELLI	VIA MONTI	BC17	12	126	ING. GOZZELINO MARCO	15/01/2013	31/01/2013	174	07/02/2013	07/02/2013	21/02/2013	22/02/2013	08/03/2013	56	18/03/2013	***		

Elenco SUE di iniziativa pubblica

Num	Tipo	Nominativo	Luogo	Prgc	Progettista	Adozione		Pubblicazione		Osservazioni		Approvazione		B.U.R.	Note
						Num	Data	dal	al	dal	al	Num	Data		
1	PIP	PIP CANELLITALY	STRADA DELL'ANTICA FORNACE	DE3.1 - DE3.2	ARCH. RAMELLO PIERLUIGI	70	09/12/2002	21/02/2003	22/03/2003	23/03/2003	21/04/2003	25	22/04/2003	08/05/2003	
2	PEEP	PEEP NOVECENTO	REGIONE RONCAGLIA	PEEP4	ARCH. CASALEGNO TULLIO	58	13/11/2003	03/12/2003	01/01/2004	02/01/2004	31/01/2004	3	17/02/2004	25/03/2004	
3	PP	PP CANELLI DUEMILA	REGIONE RONCAGLIA	C1 - C2 - C3	ARCH. RAMELLO PIERLUIGI	5	17/02/2004	08/03/2004	06/04/2004	07/04/2004	06/05/2004	41	27/07/2004	009/09/2004	
4	PP	TS2	VIA RICCADONNA	TS2	ARCH. PESCE MARCO	34	17/05/2007	26/06/2007	25/07/2007	26/07/2007	24/08/2007	52	27/09/2007	29/11/2007	CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE N. 5
5	PP	BC1	VIA ROBINO	BC1 - S25 - S27 - S28 - S103	ARCH. RAMELLO PIERLUIGI	56	13/10/2008	15/10/2008	13/11/2008	14/11/2008	13/12/2008	21	02/03/2009	16/04/2009	CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE N. 6
6	PDR	VIA ROMA	VIA ROMA	A3.2 - BS3	ARCH. PICCO CRISTIANO	20	02/03/2009	23/03/2009	21/04/2009	22/04/2009	21/05/2009	101	17/12/2009	-	CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE N. 7
7	PP	EX ENEL	VIA ROMA	TS10/A - TS10/C	ING. GUALA ALFREDO	148	17/07/2012	24/07/2012	22/08/2012	23/08/2012	21/09/2012	188	08/10/2012	18/10/2012	