



COMUNE DI VEZZA D'ALBA



REGIONE PIEMONTE

# P . R . G . C .

[ APPROVAZIONE VARIANTE STRUTTURALE N.1, D.C.C. N.2 10/03/2015 – B.U. 35/2015 ]

## VARIANTE PARZIALE N. 1

[ ART. 17 L.R. 56/77 e s.m.i ]

P R O G E T T O D E F I N I T I V O

### NORME DI ATTUAZIONE -STRALCIO

IL PROGETTISTA	IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL R.U.P.
----------------	------------	---------------	-----------

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA	ATTI AMMINISTRATIVI	N. DELIBERA	ADOZIONE	ESECUTIVITA'	PUBBLICAZIONE
	PROGETTO PRELIMINARE	17 del 27/04/2018			
DATA ELABORATO Dicembre 2018	PROGETTO DEFINITIVO	40 del 14/12/2018			

COMMITTENZA : Comune di Vezza d'Alba – 12040 – Via G. Mazzini, 29

COLLABORATORI :

PATH : F:\1\_PRU\Vezza d'Alba\PRGC



## ELISA CLERICO ARCHITETTO

VIA PIETRO DELVECCHIO 4B 12084 MONDOVI' CN T: 0173 795556 F: 0173 1992044 C. 339 7885764 elisa.clerico@archiworldpec.it



con la firma del presente elaborato si autorizza l'Arch. Elisa Clerico a raccogliere e trattare, per fini strettamente connessi all'intervento combinato, i propri dati sensibili, in osservanza del Codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196)

**Nel presente testo delle Norme di Attuazione le modifiche apportate in sede di Progetto Preliminare della VARIANTE Parziale n.1 sono riportate con scrittura in grassetto.**

Lo schema dei dati quantitativi riportati nelle tabelle di area hanno puro valore descrittivo della situazione esistente e pertanto sono senza valore normativo le seguenti voci delle tabelle: Superficie territoriale, superficie fondiaria

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA3 completamente	17.500	16.500

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CA3 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

**Al lotto individuato cartograficamente sulla Tav. 3) "Concentrico Bobore Borgonuovo" con il simbolo Ø viene attribuita una capacità edificatoria supplementare pari a 1.250,00 mc. da utilizzarsi per effettuare cambi di destinazione d'uso su porzioni di fabbricato già realizzato e attualmente non adibite ad uso residenziale. L'utilizzo della capacità edificatoria supplementare è da attuarsi mediante concessione convenzionata con il comune per la realizzazione di area a verde pubblico.**

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA4 completamento	18.900	<b>13.282</b>

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA6 completamento	65.000	54.000

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CA6 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

#### **Sulla Tav. 3) "Concentrico Bobore Borgonuovo"**

Nei lotti asteriscati (indicati con il simbolo \*), su interventi estesi all'intera proprietà, saranno consentite distanze dalle strade inferiori a quelle sopra riportate nel caso in cui siano presenti allineamenti preesistenti o particolari conformazioni morfologiche sfavorevoli all'edificazione. La distanza minima dalla strada non dovrà comunque essere inferiore a 5 mt. e non dovrà causare in nessun modo ostacolo alle visuali e alla fruizione in sicurezza della strada stessa.

**Sull'edificio individuato cartograficamente con il simbolo # è concessa la demolizione con ricostruzione su pilotis con altezza minima di 2,40 mt. da attuarsi mediante concessione convenzionata con il comune. È fatto divieto di chiudere con pareti il piano terreno a pilotis. È fatto divieto di realizzare piani interrati a qualunque uso destinati. Vanno inoltre rispettate tutte le prescrizioni dell'elaborato di PRG "Relazione e normativa geologica" relative a interventi edilizi ricadenti nella classe II e nella classe III-Ap (in particolare per gli interventi ricadenti in classe III-Ap si veda il punto 6 della "Relazione e normativa geologica" che rimanda alle Norme d'Attuazione del PAI, art. 9, commi 5 e 6).**

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA7 completamento	25.450	21.360

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: S.C.I.A., Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.
- La porzione di area che ricade in classe III-Ap non è edificabile.

**Sul lotto individuato cartograficamente sulla Tav. 3) “Concentrico Bobore Borgonuovo” con il simbolo  $\Omega$ , è ammessa la destinazione d’uso “residenza per anziani” da attuarsi mediante concessione convenzionata con il comune per la realizzazione di accesso all’area da Via Salerio mediante varco già esistente (La Residenza per anziani si configura come residenza per particolari utenze e non come Residenza Assistenziale (R.A.) o Residenza Assistenziale Alberghiera (R.A.A.) di cui alla D.G.R. 38-16335, che andrebbero localizzate in aree per servizi sociali)**

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA21 completamento	<b>29.907</b>	<b>22.157</b>

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: S.C.I.A., Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR3 completamento	<b>38.905</b>	<b>38.905</b>

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

L'area CAR3 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

## CAPO V bis

### **INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INSEDIAMENTI E NORME PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI**

Negli interventi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti, si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, in particolare in riferimento alla certificazione energetica degli edifici, all'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e alla prestazione energetica degli impianti di riscaldamento e raffrescamento; nel rispetto delle vigenti normative.

Negli interventi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si richiede di limitare al massimo l'immissione di acque meteoriche nella pubblica fognatura privilegiando il riutilizzo delle acque oppure lo smaltimento in ricettori naturali.

Per le finalità di risparmio idrico si suggerisce il riutilizzo delle acque meteoriche e l'utilizzo, per tutti gli usi compatibili, di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

Per ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti si consiglia, per cortili, marciapiedi e parcheggi, di adottare pavimentazioni permeabili e di ridurre l'uso di manti bituminosi alle sole zone con maggior frequenza di passaggio.

Dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo. Negli interventi di nuova costruzione, nelle superfici libere di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale ed assimilate, commerciale e terziario, non dovrà essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%.

**Per salvaguardare le risorse ambientali si dispone che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.**

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD10 completamento	4.800	<b>3.858</b>

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.