

Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



COMUNE DI CASTELNUOVO BORMIDA

P R G C

Variante Parziale art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

adottata con Delibera di C.C. n.

del

approvata con Delibera di C.C. n.

del

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dott. Canessa Mario Vittorio)

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

(dott. arch. Giuseppe Papillo)



STUDIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA DI
GIUSEPPE PAPILLO, ARCHITETTO - FABIO DOTTORI, GEOMETRA

Visto: IL SINDACO

(Giovanni Roggero)

agosto 2018

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Castelnuovo Bormida, provincia di Alessandria, ha una superficie di 13,16 Km² e 687 abitanti.

Il Comune è lambito da un importante corso d'acqua: il fiume Bormida.

Il territorio è in parte pianeggiante e in parte collinare (degrada da 241 mt. s.l.m. a 118 mt. s.l.m.).

2) FINALITÀ

Le modificazioni introdotte con la presente variante, rientrano tra quelle che si configurano come variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del Piano Regolatore Comunale;
- non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- non riducono, le aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante;
- non aumentano le aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente;
- non incrementano le superfici territoriali per le attività produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 6%;
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- non modificano ambiti e norme sottoposti a vincoli storici, culturali e paesaggistici.

Le modifiche, oggetto di variante parziale, sono complessivamente 8 e di seguito, si riporta in sintesi l'elenco che verrà meglio descritto nel successivo capitolo 6):

- Modifica n. 1 - Presa d'atto dell'inserimento sul PRG delle fasce di salvaguardia del pozzo dell'acquedotto ubicato in Via Emilia.
- Modifica n. 2 - Cambio di destinazione d'uso urbanistico da area agricola a coltura specializzata in area di tipo B e a verde privato (inedificabile).

- Modifica n. 3 - Cambio di destinazione d'uso urbanistico da area a standard per istruzione a Strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie per disabili e a verde privato (inedificabile).
- Modifica n. 4 - Aggiornamento cartografico per presa d'atto di un edificio esistente non indicato (casa di riposo).
- Modifica n. 5 - Stralciata a seguito delle osservazioni della Provincia di Alessandria.
- Modifica n. 6 - Cambio di destinazione d'uso dell'area; da area agricola (E) ad area di tipo sportivo "AS3" per attività di agility dog.
- Modifica n.7 - Aumento dell'indice edificatorio per l'area residenziale C7 da 0,3 a 0,6 e conseguente diminuzione di tale valore dall'area residenziale C4.
- Modifica n. 8 - Correzione di errore materiale sulla tav. 14 di Piano e conseguente modifica di un retino riferito ad un edificio esistente che da "B2" diventa "B3".
- Modifica n. 9 - Modifica dell'art. 48 delle N.T.A. relativamente alle distanze nelle aree agricole, all'interno del centro abitato.

3) CRONISTORIA VARIANTI PARZIALI art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i. APPROVATE

Il PRGI vigente è stato approvato con delibera G.R. del 07/10/1998 n° 11-25589 (BUR n. 42 del 21/10/1998).

Il PRGI è stato modificato con una serie di varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 5 (ex comma 7) della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. come di seguito specificato:

deliberazione C.C. n° 2 approvata il 19/01/2000;

deliberazione C.C. n° 15 approvata il 30/05/2002;

deliberazione C.C. n° 2 approvata il 02/03/2004;

deliberazione C.C. n° 34 approvata il 26/11/2004;

deliberazione C.C. n° 4 approvata il 01/02/2005;

deliberazione C.C. n° 8 approvata il 10/03/2006;
deliberazione C.C. n° 47 approvata il 22/11/2006;
deliberazione C.C. n° 14 approvata il 28/06/2007;
deliberazione C.C. n° 24 approvata il 12/09/2011;
deliberazione C.C. n° 10 approvata il 07/02/2012;
deliberazione C.C. n° 32 approvata il 27/09/2012;
deliberazione C.C. n° 10 approvata il 09/04/2013.

4) COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON I PIANI SOVRACOMUNALI

Il quadro programmatico ha l'obiettivo di indicare l'insieme delle disposizioni a diverso carattere di cogenza che i Piani territoriali di livello regionale e provinciale prevedono, coerentemente con gli interventi e le modifiche contenute all'interno della variante parziale in oggetto. Non saranno quindi presi in esame tutti gli obiettivi del PTR del PPR e del PTP, ma solo quelli che interessano le porzioni interessate dalle modificazioni introdotte.

4.1 P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 21 luglio 2011 con DCR n. 122-29783.

Il P.T.R. rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio; fonda le sue radici nei principi definiti dallo Schema di sviluppo europeo e dalle politiche di coesione sociale ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di co-pianificazione.

Il P.T.R. definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano su

scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del P.T.R. stesso.

Il Comune di Castelnuovo Bormida fa parte dell'Ambito di integrazione territoriale (Ait) con Comuni di appartenenza n. 23.

Nell'ambito dell'AIT 23, Castelnuovo Bormida è un comune costituito da territorio in parte pianeggiante e in parte collinare posto nelle vicinanze di Cassine, Rivalta Bormida e Sezzadio.

4.2 P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836.

il P.P.R. rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo principale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il P.P.R. articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" distintamente riconosciuti nel territorio regionale.

Il Comune di Castelnuovo Bormida ricade negli ambiti n.70 "Piana Alessandrina" e n. 72 "Acquese e Valle Bormida di Spigno".

Il territorio di Castelnuovo Bormida è caratterizzato da una superficie, prevalentemente pianeggiante, attraversata dal fiume Bormida e da una parte

collinare posta in prossimità di Cassine, Rivalta Bormida e Sezzadio. L'area agricola si estende lungo la piana alluvionale del fiume Bormida, e si caratterizza, dal punto di vista del paesaggio agrario, per una certa conformità di paesaggio costituita dalla cerealicoltura intensiva (prevalenza di frumento e mais).

Non si segnalano, pertanto, aspetti naturalistici di gran rilievo (endemismi, specie animali inserite nella Lista Rossa, parchi, aree protette, riserve naturali).

Comunque, le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono compatibili con le prescrizioni contenute negli articoli 3,13,14,15,16,18,23,33,39 e 46 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché le specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici di cui all'art. 143, comma 1, lettera b del Codice stesso, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte", prima parte.

4.3 P.T.P.

Il Piano Territoriale Provinciale è stato approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002, con successiva variante approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 e presa d'atto con delibera Consiglio Provinciale n. 24 del 04/06/2007.

Il Consiglio Provinciale poi, in data 22/12/2014, con deliberazione n. 37/113379 ha adottato la proposta tecnica di progetto definitivo della variante al P.T.P., ai sensi degli artt. 7bis e 10 della L.R. n.56/77 e s.m.i., pubblicandola integralmente sul sito internet della Provincia di Alessandria. Con D.C.P. n. 17/33154 del 4/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP, ai sensi dell'art. 7 bis, comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione.

Il Piano costituisce lo strumento di riferimento per il corretto uso ed organizzazione del territorio attraverso le indicazioni degli indirizzi provinciali (direttive), in conformità con quelli regionali, attuati dai Comuni nelle fasi proprie di aggiornamento e revisione dei P.R.G.

Il Comune di Castelnuovo Bormida è inserito nell'Ambito a Vocazione Omogenea n. 15 "Acqui Terme e il Monferrato Acquese": si tratta di un ambito territoriale interessato dalla volontà di rilancio del termalismo e del turismo termale, dallo sviluppo di attività di trasformazione dei prodotti agricoli, da sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione.

Non vi sono, in relazione a questa vocazionalità territoriale, sul PTP vincoli storico-artistici, paesistici ed ambientali che gravano sulla superficie comunale, ad eccezione del castello.

La variante parziale proposta, per le sue caratteristiche gli impatti generabili sull'ambiente, non costituisce alcuna fonte di "disturbo" che potrebbe incidere negativamente sullo stato attuale dei luoghi ed interferire con gli obiettivi di valorizzazione del P.T.P.

Non vi sono, nella zona in esame ed in un suo intorno, né Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), né Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), né biotopi istituiti ai sensi della L.R. 47/95.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato la variante parziale si può considerare compatibile e coerente con i Piani Sovracomunali.

Infine, le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono coerenti con la disciplina "Aree di ricarica degli acquiferi profondi", approvato con D.C.R. n.117-10731 del 13/03/2007.

5) CARTOGRAFIA

La cartografia oggetto di variante risulta essere la seguente:

- Tavola 12: Territorio comunale (scala 1:5.000);
- Tavola 13: Sviluppo del P.R.G.C. relativo al territorio urbanizzato (scala 1:2.000);
- Tavola 14: Classi di pregio all'interno dell'urbanizzando (scala 1:1.000).

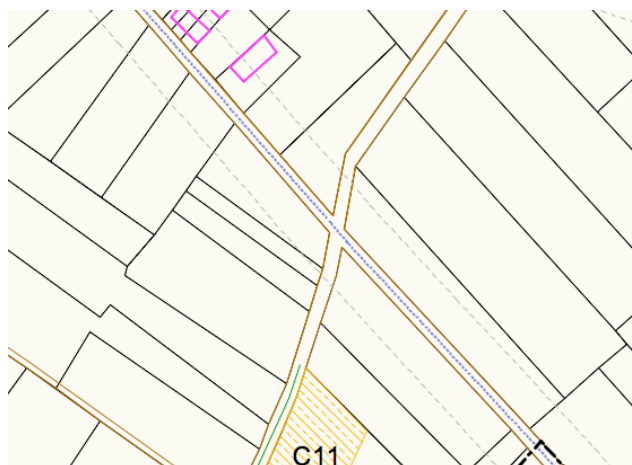
6) MODIFICHE INTRODOTTE

Le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono le seguenti:

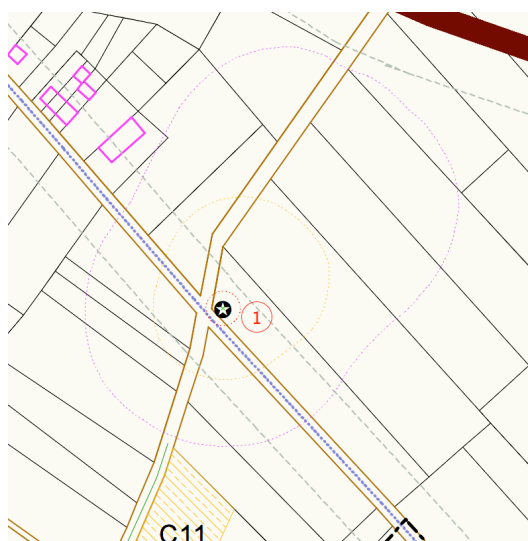
Modifica n. 1): Presa d'atto dell'inserimento sul PRG delle fasce di salvaguardia del pozzo dell'acquedotto ubicato in Via Emilia.

A seguito dell'approvazione da parte della Regione Piemonte con Determinazione n. 405 del 15 luglio 2008, sono state definite le fasce di rispetto del relativo pozzo di captazione e pertanto vengono individuate le 3 fasce di rispetto (assoluta, ristretta (isocrona a 60 giorni) e allargata (isocrona a 180 giorni). Pertanto, vengono aggiornate la tavole di piano e inserito un nuovo comma, con la relativa normativa di riferimento, all'art. 45 delle NTA.

PRG vigente



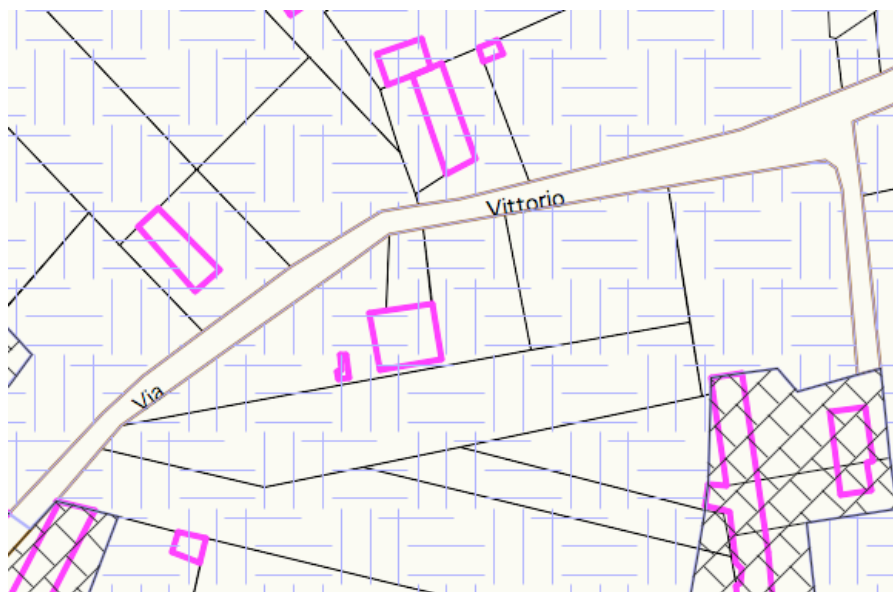
Proposta di variante



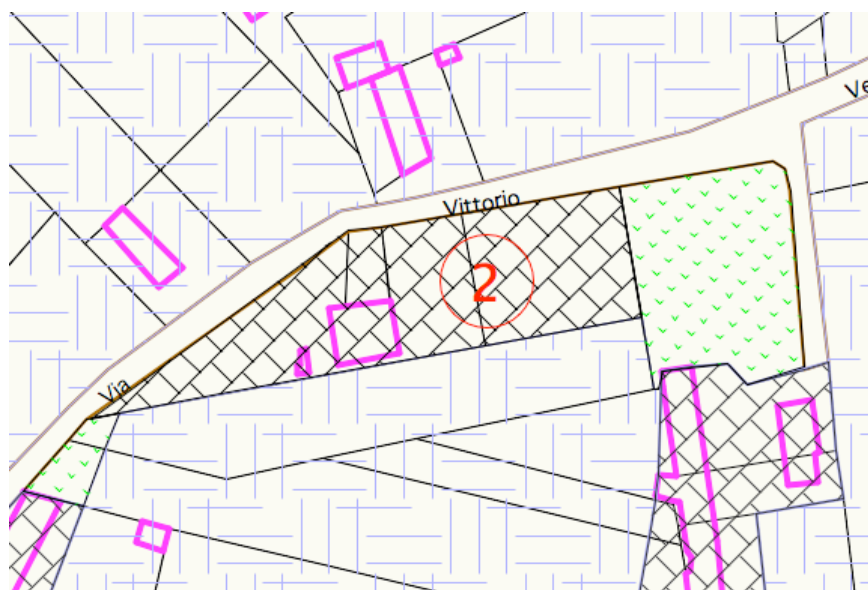
Modifica n. 2): Cambio di destinazione d'uso urbanistico da area agricola a coltura specializzata in area di tipo B e a verde privato (inedificabile).

Viene inserita un'area di tipo B su un lotto di proprietà privata, dove insiste un'abitazione e un piccolo corpo di fabbrica di pertinenza. L'ambito già urbanizzato, viene collegato alle aree normate esistenti, inserendo due porzioni a verde privato (inedificabili).

PRG vigente



Proposta di variante



Modifica n. 3 – Cambio di destinazione d'uso urbanistico da area a standard per istruzione a Strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie per disabili e a verde privato (inedificabile).

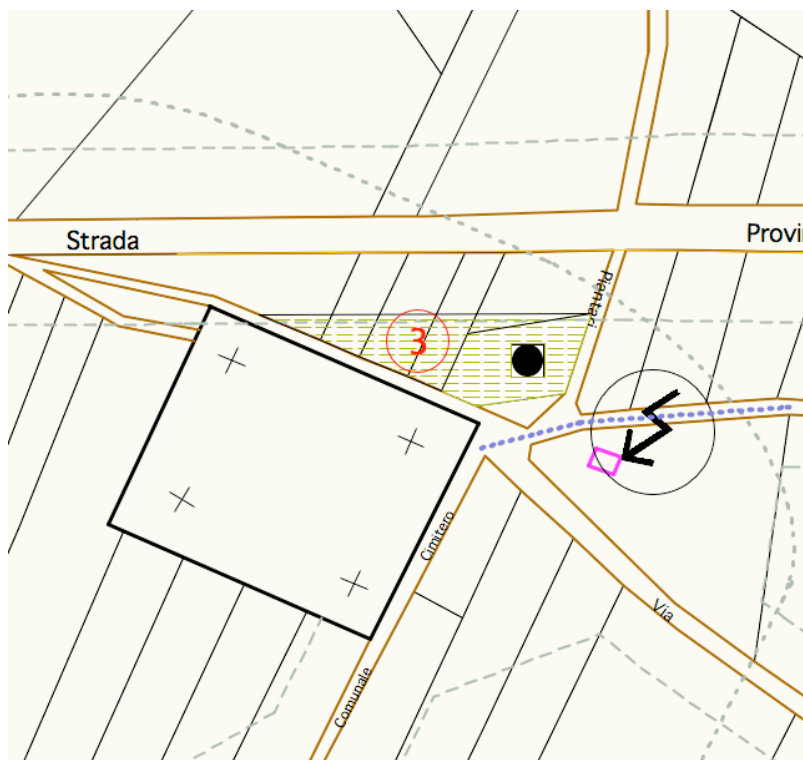
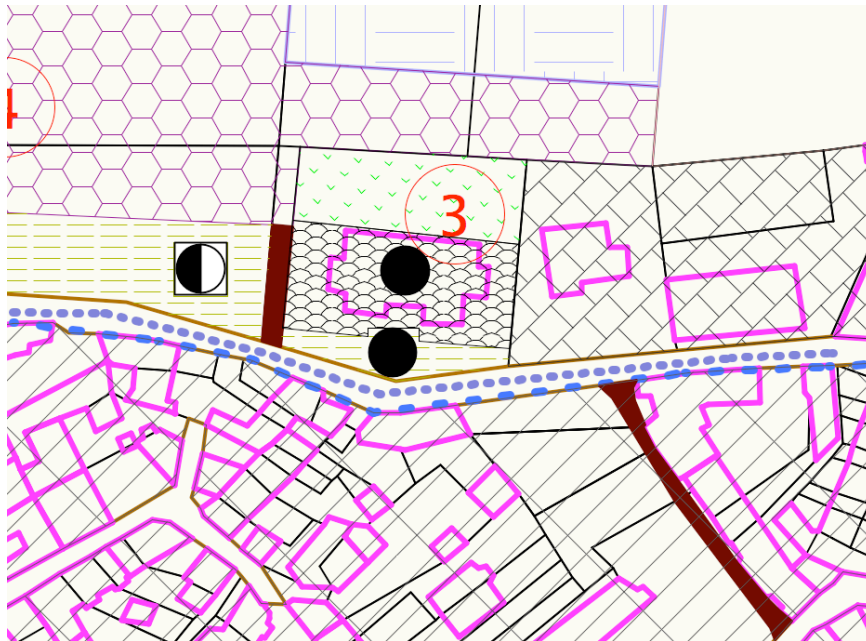
Trattasi di aggiornamento cartografico a seguito dell'alienazione dell'immobile di proprietà comunale, avvenuta con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 42 del 10.12.2002 e atto pubblico del 17/04/2003 rep. n. 134516 del 06//05/2003 . L'area del PRG vigente ha una destinazione a standard urbanistici per l'istruzione. A Castelnuovo Bormida però, le scuole elementari non esistono più da moltissimi anni.

L'edificio, attualmente, è utilizzato per l'assistenza di ragazzi disabili e pertanto viene ridefinita la destinazione d'uso dell'area "Strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie per disabili" (senza indice di edificabilità). La restante porzione, posta sul retro della struttura esistente, verrà ricondotta in area a verde (inedificabile). Una parte degli standard, è stata rilocalizzata nella zona adibita attualmente a parcheggio (al servizio del cimitero). In ogni caso, la riduzione dell'area a standard, rientra comunque nei disposti di cui al comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e smi e per i relativi calcoli, si rimanda alla tabella riepilogativa.

PRG vigente

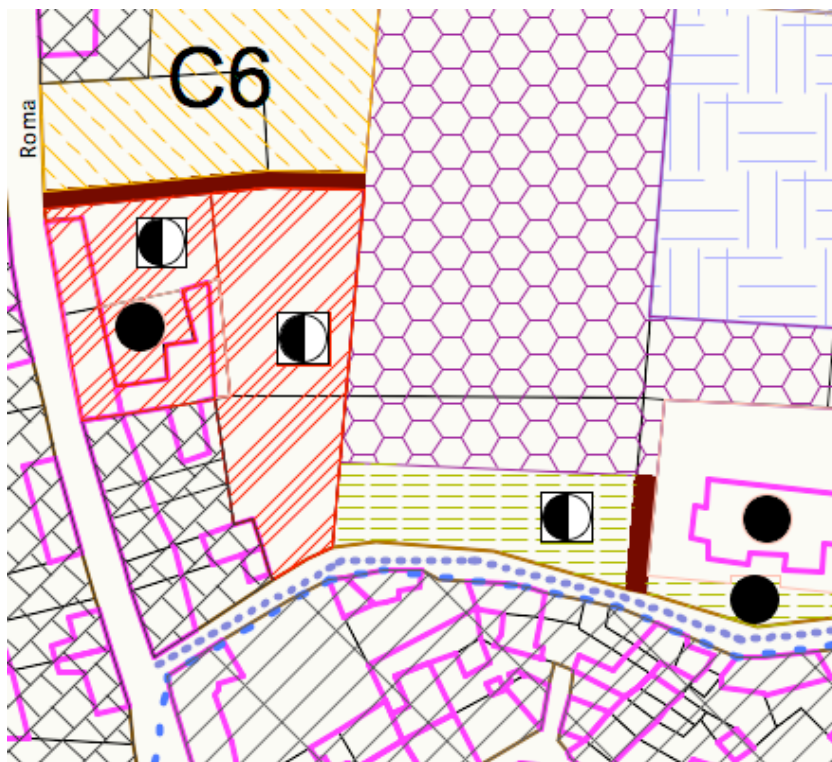


Proposta di variante

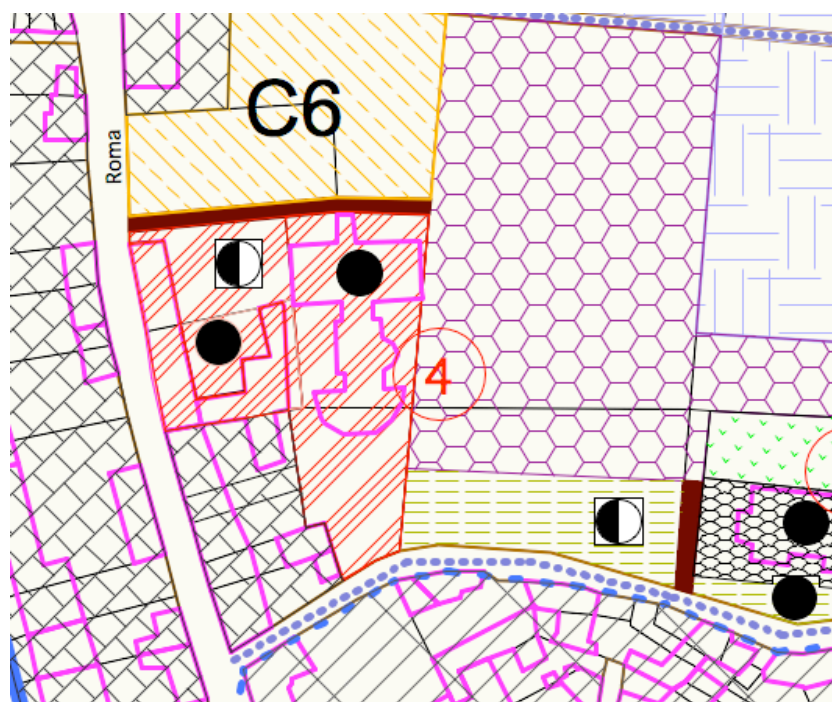


Modifica n. 4 – Aggiornamento cartografico per presa d'atto di un edificio esistente (casa di riposo).

PRG vigente



Proposta di variante



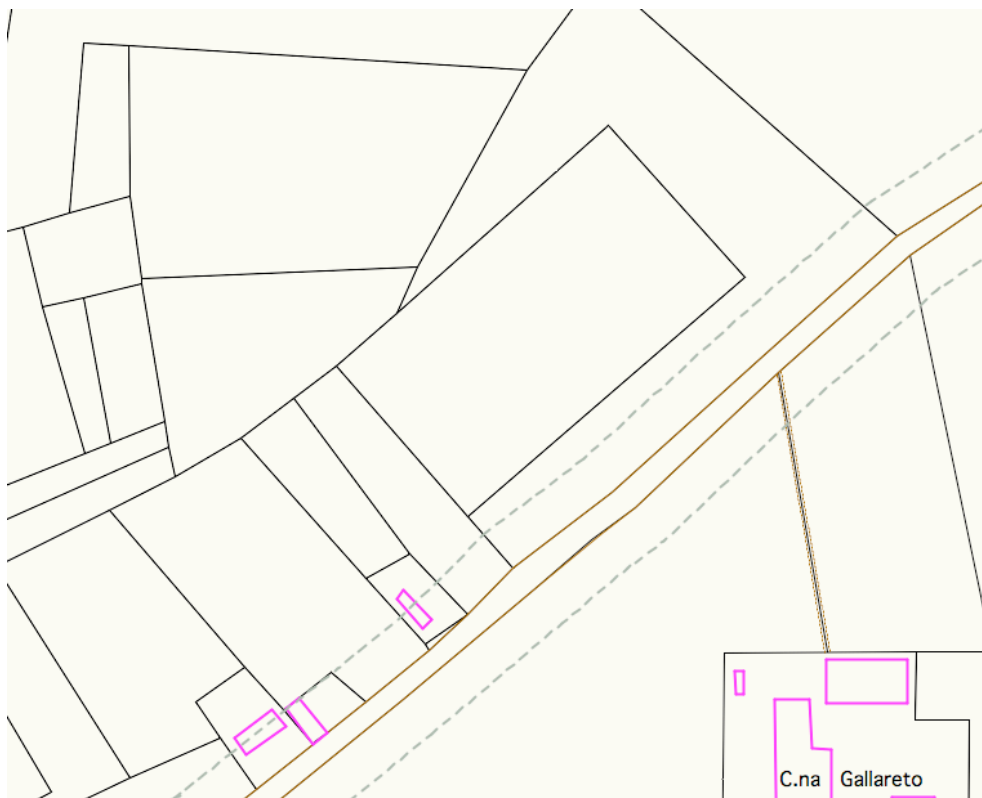
Modifica n. 5

Stralciata a seguito delle Osservazioni della Provincia di Alessandria.

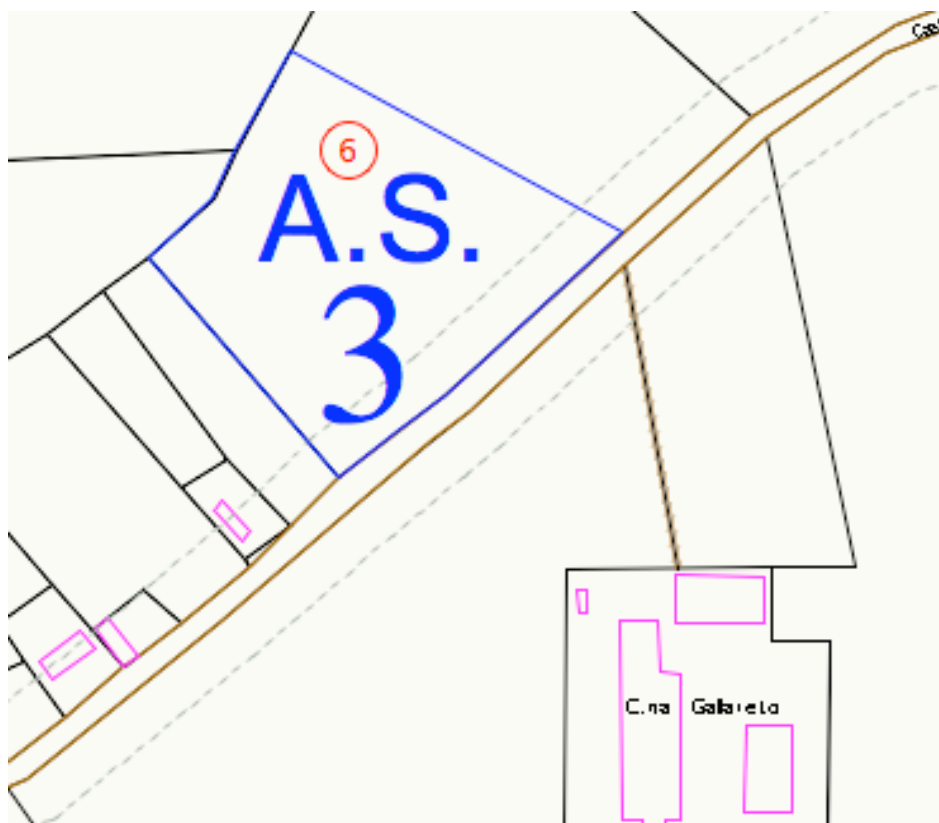
Modifica n. 6 - Cambio di destinazione d'uso da area agricola (E) ad area di tipo sportivo "AS3" per attività di agility dog.

Viene inserita un'area per attività sportive legate ad un gruppo cinofilo. L'area, precedentemente, era adibita a campo da calcio. La modifica riguarda un'area di circa mq. 10.078. Viene inserita una specifica norma che prevede la rilocalizzazione degli attuali manufatti esistenti (ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale) al di fuori di tale fascia. In ogni caso, la superficie massima coperta realizzabile sarà di mq. 60 e la destinazione d'uso ammessa potrà essere: ricovero attrezzature per addestramento cani, box per cani, spogliatoio annessi wc. Viene pertanto introdotta una specifica norma (art. 32 quater).

PRG vigente



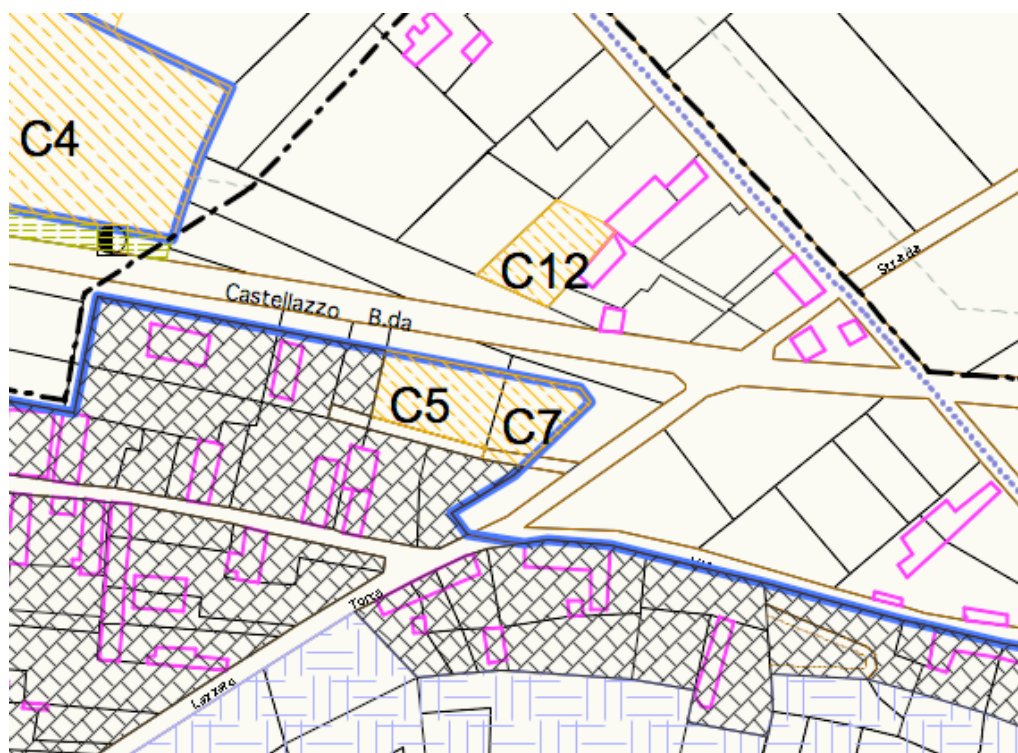
Proposta di variante



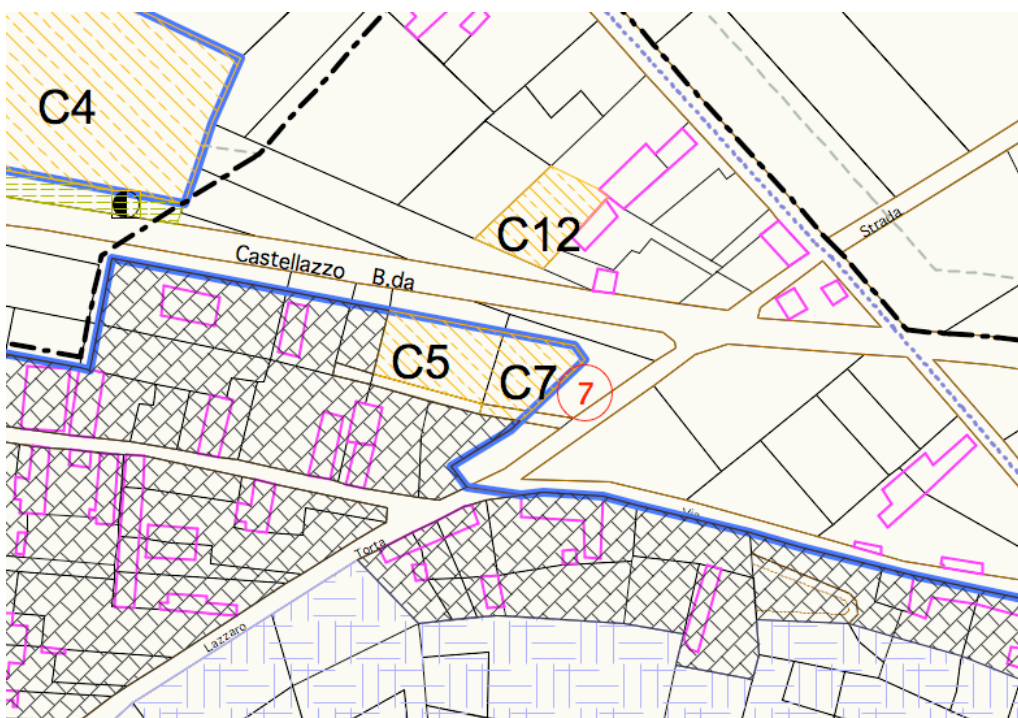
Modifica n.7 - Aumento dell'indice edificatorio per l'area residenziale C7 da 0,3 a 0,6 e conseguente diminuzione di tale valore dall'area residenziale C4.

Considerato che l'area residenziale identificata con la sigla C7 ha una superficie fondiaria molto limitata e che per poter permettere un ampliamento dell'edificio esistente occorre aumentare la sua capacità edificatoria, si è provveduto a diminuire l'indice edificatorio del comparto C4 che invece ha una potenzialità volumetrica elevata e negli anni non è mai stata attivata.

PRG vigente

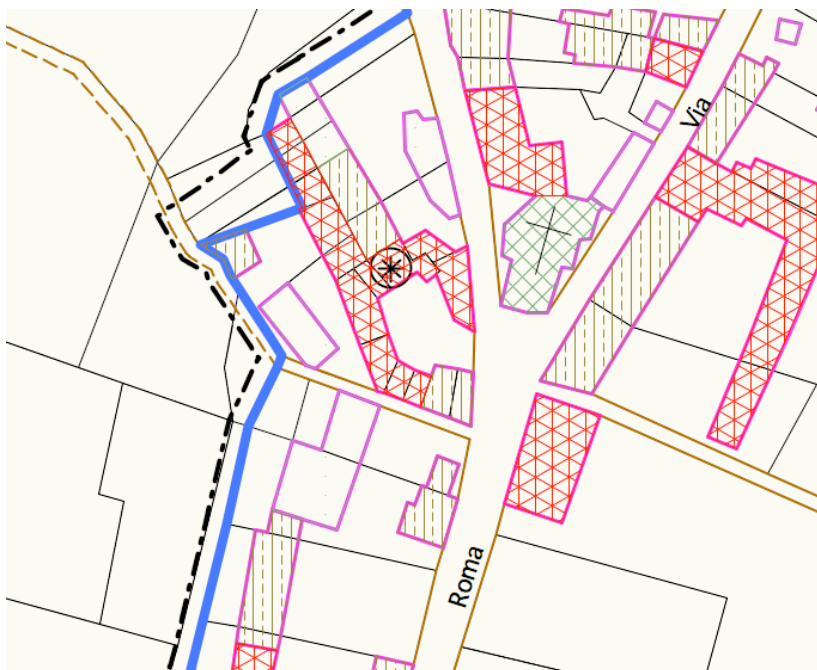


Proposta di variante

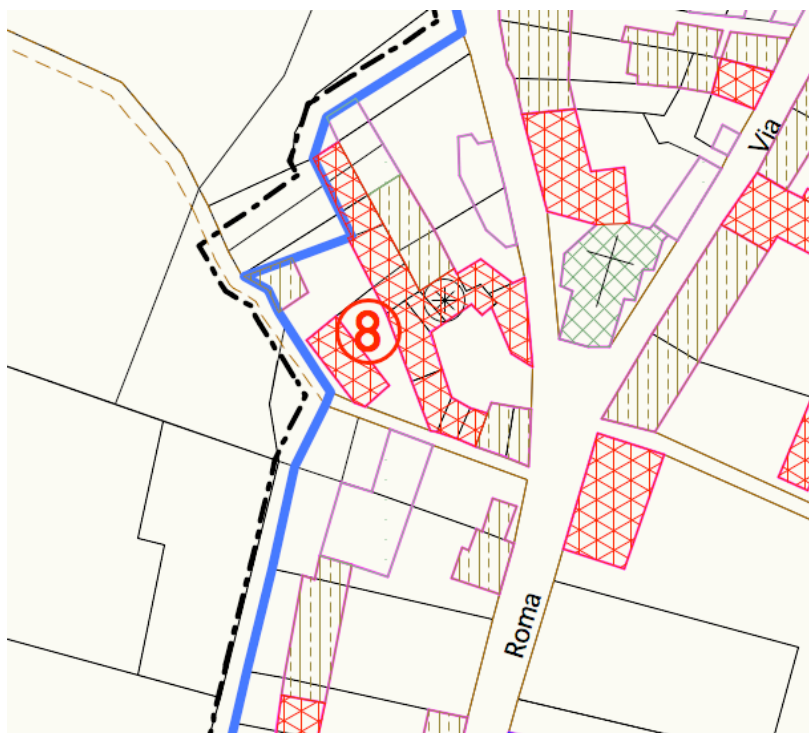


Modifica n. 8 - Correzione di errore materiale sulla tav. 14 di Piano e conseguente modifica di un retino riferito ad un edificio esistente che da “B2” diventa “B3”.

PRG vigente



Proposta di variante



Infine, vengono modificate e aggiornate le Norme Tecniche di attuazione, anche per correlarle alle modifiche introdotte.

Per una migliore comprensione delle variazioni apportate alle norme, anche a seguito delle osservazioni della Provincia di Alessandria, si riportano gli stralci degli artt. 27, 29, 32 quater, 45 e 48 (corrispondente alla **modifica n. 9**). Le parti (sottolineate in blu) sono quelle aggiunte; mentre le parti (~~barrate di colore rosso~~) sono quelle stralciate:

Articolo 27- Aree a carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme precisate agli articoli successivi.

Le aree urbanistiche sono così classificate:

1) AREE PER STANDARDS URBANISTICI.

...omissis...

2) STRUTTURE SOCIO-ASSISTENZIALI E SOCIO-SANITARIE PER DISABILI.

Gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero e al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti.

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di ampliamento, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie lorda di solaio preesistente.

3) AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

...omissis...

Articolo 29 - Tipi di intervento

Per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il Piano prevede la seguente tipologia di interventi, con riferimento ai tipi di intervento di cui all'art. 31 L. 457/78 ed alla L.R. 56/77:

....omissis...

~~Gli edifici sui quali sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione sono individuati con apposita simbologia sulla tavola n° 14.~~

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti alle seguenti condizioni:

Non superino la volumetria esistente;
Rispettino i precedenti allineamenti stradali;
Abbiano un'altezza non superiore a quella della cortina edilizia prevalente.

Qualora si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a più unità immobiliari, questi saranno subordinati ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.

~~Oltre agli edifici per i quali sia stata emessa ordinanza a tutela della pubblica incolumità ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, ancorché non individuati cartograficamente, sono ammessi interventi di sola demolizione (senza ricostruzione) per quelli individuati con apposita simbologia sulla tavola n° 14.~~

~~Tali interventi sono consentiti previo rilascio del Permesso di costruire e del parere preventivo della Commissione locale del paesaggio alle seguenti condizioni:~~

~~———— L'area (il sedime) lasciata libera a seguito delle demolizioni, venga sistemata in modo decoroso con pavimentazioni e materiali tradizionali confacenti con la tipicità del centro storico o a verde (giardino) con messa a dimora di essenze autoctone.~~

~~———— Eventuali porzioni di edificio mantenuti, dovranno essere rifiniti con materiali consoni e in armonia con il contesto circostante in cui si trovano.~~

~~———— Dovrà essere prestata particolare attenzione alle rimanenti parti strutturali poste in aderenza al fabbricato oggetto di demolizione.~~

Articolo 32 quater - Area Sportiva “Agility dog”

Nelle tavole di Piano n. 12 in scala 1:5.000 e n. 13 in scala 1:2.000 è individuata un'area sportiva denominata A.S. 3, avente una superficie territoriale di circa mq. 10.078.

Per tale ambito, si prevede la rilocalizzazione degli attuali manufatti esistenti (ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale) al di fuori di tale fascia. Il manufatto/i e/o il prefabbricato/i dovrà/anno una superficie complessiva massima coperta non superiore a mq. 60, essere ad un unico piano fuori terra senza solaio interposto con la copertura che dovrà essere a tetto a due falde.

L'altezza massima al colmo non potrà superare mt. 3,50, quella all'imposta non superiore a mt. 2,50, l'altezza media dovrà

essere contenuta in mt. 3,00. Quando l'altezza del colmo supera mt. 3,00, dovrà essere osservato quanto disposto dall'art. 48 delle N.T.A. sulle distanze delle costruzioni dai confini di proprietà (DC) , dai fabbricati (DF), dalle strade (DS).

Le finiture esterne del fabbricato o del prefabbricato dovranno essere con intonaco a civile, finemente frattazzato, e tinteggiato con scelta a campione dei colori da parte dell'Amm.ne comunale. In alternativa lo stesso manufatto o prefabbricato potrà avere finitura in legno sbiancato, con scelta a campione dei colori da parte dell'Amm.ne comunale.

L'estradosso della copertura dovrà essere in coppi vecchi. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno, sarà consentito l'uso dell'alluminio o PVC purché la finitura sia antichizzata, dovrà comunque essere concordata, su campioni, con l'Amm.ne comunale. Anche i materiali utilizzati per le lattonerie dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione comunale, salvo il caso in cui venga proposto, dal titolare del permesso, l'uso delle lattonerie in rame.

La destinazione d'uso ammessa potrà essere esclusivamente: ricovero attrezzature per addestramento cani, box per cani, spogliatoio con annessi wc.

Articolo 45

- Fasce di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G.C. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti limiti:

- Per gli impianti di depurazione comunale mt. 100
- Per le pubbliche discariche mt. 100
- Per opere di presa degli acquedotti:
sulle tavole n. 12 e 13, viene individuato il pozzo di captazione con le seguenti zone di rispetto:
- zona di rispetto assoluta, pari a mt. 10 di raggio a partire dal punto di captazione;

- zona di rispetto ristretta (isocrona a 60 giorni);
- zona di rispetto allargata (isocrona a 180 giorni).

Sulla base dei disposti di cui al D.Lgs. 11/05/1999 n. 152 e s.m.i., l'uso del territorio nell'ambito delle zone di rispetto è disciplinato dall'art. 4, 5 e 6 del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R recante: "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)".

Pertanto, si dovranno applicare i disposti di cui alle norme predette.

Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti.

Articolo 48

- Distanze dai cigli stradali (DS), distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE)

Le distanze DS, DC, DE di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di sviluppo del P.R.G.C. alla scala 1:2000 e 1:1000, di diverse prescrizioni specifiche delle presenti norme, o di strumenti urbanistici esecutivi.

Per tali distanze, in relazione al tipo di area, di edifici ed al tipo di intervento, sono stati fissati i criteri e le misure minime seguenti:

- a. aree ed edifici di tipo A

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione:

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

DE = idem come sopra;

demolizione e ricostruzione:

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = mt. 0,00 se preesistono costruzioni al confine

.mt. 5,00 negli altri casi

DE = mt. 0,00, mt. 10,00.

- b. aree ed edifici di tipo B

ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti:

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = mt. 0,00 se preesistono costruzioni a confine, ovvero se diverse .da quelle esistenti di almeno mt. 5,00;

DE = esistenti, ovvero almeno mt. 10,00.

c. aree di tipo C ~~e aree agricole all'interno del centro abitato~~

DS = mt. 6,00;

DC = mt. 5,00, ovvero mt. 0,00 se preesistono costruzioni al confine;

DE = mt. 10,00 ovvero mt. 0,00.

d. aree agricole all'interno del centro abitato

DS = mt. 6,00. È ammesso l'allineamento ai fabbricati esistenti, quando il lotto per la realizzanda costruzione è ad essi intercluso.

DC = mt. 5,00, ovvero mt. 0,00 se preesistono costruzioni al confine;

DE = mt. 10,00 ovvero mt. 0,00.

e. aree ed edifici produttivi

ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:

DS = esistenti, ovvero mt. 10,00;

DC = mt. 0,00 se preesistono costruzioni a confine, esistenti ovvero se diverse da quelle esistenti, almeno mt. 5,00;

DE = esistenti, ovvero, se diverse, almeno mt. 10,00.

omissis...

Infine, vengono corrette le superfici del comparto C8 a seguito di un mero errore materiale.

7) CALCOLI E VERIFICHE

Tabella delle aree residenziali

PRG Vigente							Variante Parziale art. 17 c. 5		
Area	Tipo	Sup. Territ.	Standard	Sup. fond.	Indice Uf	Sup. max edif.	Sup. fond.	Indice Uf	Sup. max edif.
C1	Sing.	1.210	0	1.210	0,3	360,00	1.210,00	0,3	360,00
C2	PEC	2.962	1.198	1.764	0,4	705,00	1.764,00	0,4	705,00
C3	Sing.	750	0	750	0,28	200,00	750,00	0,28	200,00
C4	PEC	4.680	1.035	4.680	0,45	2.106,00	4.680,00	0,4	1.872,00
C5	Sing.	1.368	0	1.368	0,3	410,00	1.368,00	0,3	410,00
C6	Sing.	1.840	240	1.600	0,2	320,00	1.600,00	0,2	320,00
C7	Sing.	700	0	700	0,3	200,00	700,00	0,6	420,00
C8	Sing.	4.470	1.006	2.845	0,4	1.138,00	2.845,00	0,4	1.138,00
C9	Sing.	1.062	0	1.062	0,3	319,00	1.062,00	0,3	319,00
C10	Sing.	1.900	0	1.900	0,3	570,00	1.900,00	0,3	570,00
C11	Sing.	2.584	0	2.584	0,3	775,00	2.584,00	0,3	775,00
C12	Sing.	710	0	710	0,3	213,00	710,00	0,3	213,00
		24.236		21.173		7.316,00			7.302,00

Come si evince dalla tabella sopra riportata, le modifiche degli indici di edificabilità hanno comportato una diminuzione di mq. 14 della superficie massima edificabile, rispetto il PRG vigente. Pertanto, non vi è aumento della CIRT e quindi, vengono rispettati i limiti dimensionali relativi alle varianti parziali (art. 17 c. 5 lett. e) LR 56/77 e smi).

Tabella riepilogativa delle modifiche introdotte con la variante parziale

n.	aree di tipo B (mq.)	aree di tipo C (mq.)	aree di tipo C a P.E.C. (mq.)	aree di tipo D (mq.)	Verde privato	Strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie per disabili	Aree intercluse a coltura specializzata	Standard parcheggio	Standard istruzione	aree agricole "E"	Area sportiva AS3
1											
2	2.064				1.337		-3.401				
3					575	764		764	-1.339	-764	
4											
5											
6										-10.078	10.078
7											
8											
Totale	2.064	0	0	0	1.912	764	-3.401	764	-1.339	-10.842	10.078

Come si evince dalla tabella sopra riportata, le superfici destinate a standard urbanistici, comportano un saldo negativo di mq. 575 (764 - 1.339).

Considerato che la CIRT del PRG vigente è 1.241 abitanti e che possibile aumentare o ridurre le aree a standard per non più di 0,5 mq./abitante; quindi con un massimo di mq. (1.241 x 0,5) pari a mq. 620, tale limite viene rispettato [mq. 575 < mq. 620 verificato].

Per quanto riguarda le aree complessive a servizi (standard urbanistici) il Comune di Castelnuovo Bormida, ha una superficie complessiva di mq. 56.536 così come da PRG originariamente approvato.

Considerato che, con la presente variante parziale si vanno a ridurre gli standard di mq. 575; dal nuovo calcolo risulta quindi che la superficie complessiva sarà di mq. (56.536 - 575) = mq. 55.961.

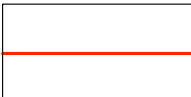
La dotazione minima necessaria di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e smi per il Comune di Castelnuovo è: abitanti n. 1.241 x 18 mq./ab. = mq. 22.338.

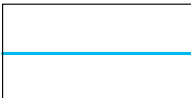
Considerato che, la superficie complessiva a standard urbanistici, a seguito della presente variante parziale sarà di mq. 55.961 e che sono necessari almeno mq. 22.338, tale parametro viene rispettato [55.961 > 22.338 verificato].

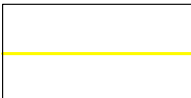
**8) TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI
PRIMARIE ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PRESENTE
VARIANTE**

Per quanto concerne le opere di urbanizzazioni primarie esistenti, si rimanda alla planimetria allegata dove sono riportati i sottoservizi principali.

LEGENDA

 Rete fognaria

 Acquedotto

 Illuminazione

