

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
**COMUNE DI SILVANO D'ORBA**



# P.R.G.

VARIANTE STRUTTURALE approvata con D.C.C. n° 12/2010 pubblicato nel B.U.R. n° 19/2010  
VARIANTE PARZIALE (art. 17 comma 5°) approvata con D.C.C. n° 2/2014 pubblicato nel B.U.R. n° 9/2014

## VARIANTE PARZIALE

(ai sensi art. 17 - 5° comma L. R. 56/77 e s.m.i.)

### progetto preliminare

adottato con deliberazione del C.C. n°..... del .....

## SCHEDE NORMATIVE

**Il Sindaco**

Sig. GIUSEPPE COCO

**Il Segretario Comunale**

Dott. GIAN FRANCO FERRARIS

**Progettista**

architetto Angelo Pestarino

Il presente fascicolo contiene le schede che sono state stralciate e quelle introdotte ex novo.

A) SCHEDE stralciate:

- Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2, Comparto 1 - SCHEDA 4;
- Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2, Comparto 2 - SCHEDA 5;
- Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2, Comparto 4 - SCHEDA 7;

B) SCHEDE introdotte ex novo

- Aree residenziali edificate B1, comparto 1 - SCHEDA 28;
- Aree commerciali che si confermano D4, comparto 5 - SCHEDA 29.

*architetto Angelo Pestarino*



**USI RESIDENZIALI**  
**Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2**

**Comparto 1**



I comparti individuati con i numeri 1-2 costituiscono un **unico ambito urbanistico** la cui dotazione di standards risulta già individuata graficamente – nelle tavole di piano - nella sua localizzazione di massima. Il progetto di piano esecutivo potrà essere migliorativo ma non potrà prescindere dalla sua unitarietà rispetto agli elementi prescrittivi che sono costituiti da: viabilità veicolare, viabilità ciclopedonale, parcheggi e verde attrezzato.

**Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio**

Concentrico, tav. 3.a  
 Comparto 1  
 Riferimenti normativi  
 artt. 20-25 NTA  
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		11.235,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,48 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		8.000,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		5.390,00	mc.
Altezza massima edifici		8,50	m.
Abitanti insediabili	60 ab		
Standards urbanistici		1.500,00	mq.

Dotazione minima di standards: art. 25 comma 12 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

**Elementi prescrittivi:** - continuità dei percorsi veicolari;  
 - continuità dei percorsi ciclopedonali;  
 - unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Gli elementi prescrittivi di carattere insediativo sopra elencati sono già individuati nelle tavole di piano e potranno essere oggetto di miglioramenti nella stesura progettuale definitiva, ma dovranno mantenere la continuità nell'ambito urbanistico inteso nella sua unitarietà (comparti 1-2).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 20 e 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di pertinenza dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono innaffiarsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi. In particolare il fronte dei lotti indicato con il tratto verde di pertinenza distributivo (Allegato 1) deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e paesaggistico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto costruito nel contesto esistente e ad inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.

Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità ed integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...).

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

**SCHEDA 4**

**USI RESIDENZIALI**  
**Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2**

**Comparto 2**



I comparti individuati con i numeri 1-2 costituiscono un **unico ambito urbanistico** la cui dotazione standard risulta già individuata graficamente – nelle tavole di piano - nella sua localizzazione di massima. Il progetto di piano esecutivo potrà essere migliorativo ma non potrà prescindere dalla sua unitarietà rispetto agli elementi prescrittivi che sono costituiti da: viabilità veicolare, viabilità ciclopedonale, parcheggi e verde attrezzato.

**Piano Esecutivo Convenzionato Obligatorio**

Concentrico, tav. 3.a  
 Comparto 2  
 Riferimenti normativi  
 artt. 20-25 NTA  
 art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)		8.665,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,48 mc/mq		
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		6.000,00	mq.
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70	mc/mq
Volumetria massima realizzabile		4.160,00	mc.
Altezza massima edifici		8,50	m.
Abitanti insediabili	46 ab		
Standard urbanistici		1.150,00	mq.

Dotazione minima di standard: art. 25 comma 13 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

- Elementi prescrittivi:** - continuità dei percorsi veicolari;  
 - continuità dei percorsi ciclopedonali;  
 - unitarietà delle aree a servizi (parcheggi e verde attrezzato).

Gli elementi prescrittivi di carattere insediativo sopra elencati, sono individuati nelle tavole di piano e potranno essere oggetto di miglioramenti nella stesura progettuale definitiva, ma dovranno mantenere la continuità riferita all'ambito urbanistico inteso nella sua unitarietà (comparti 1-2).

Fatti salvi i contenuti degli artt. 20 e 25 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti. Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito piano di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi pertinenti dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo idonei interventi di piantumazione, sia con messa a dimora di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare e cui possono porsi aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti indicato con il tratto verde nello schema distributivo (Allegato 1) deve essere progettato utilizzando la messa a dimora di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di specie che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto.

Si prescrive di valutare, in sede di progetto, consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe limitarsi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incoerenti vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

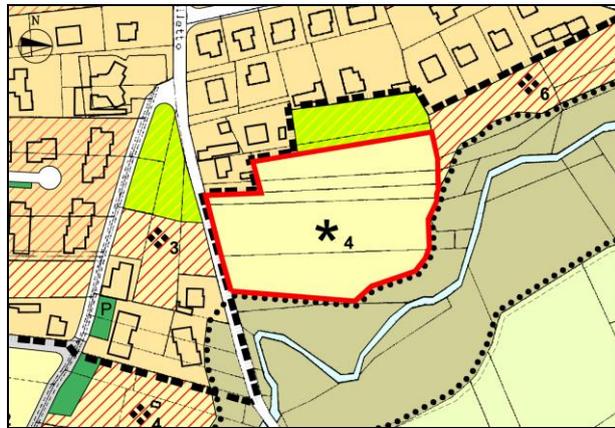
Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

**SCHEDA 5**

**USI RESIDENZIALI**  
**Aree residenziali inedificate di nuovo impianto C2**

**Comparto 4**



**Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio**

Concentrico, tav 3.a

Comparto 4

Riferimenti normativi

Ai fini dell'utilizzazione dell'area dovranno essere rispettate le norme contenute negli artt. 37 "Aree sottopetto" e n. 61.4 "Normativa geologica corsi d'acqua" delle presenti N.T.A.

artt. 20-25-37-61.4 NTA

art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Superficie territoriale comparto - St (art. 22 R.E.)	10.025,00	mq.
Indice di densità edilizia territoriale - It (art. 27 R.E.)	0,48 mc/mq	
Superficie fondiaria - Sf (art. 21 R.E.)		7.000,00 mq
Indice di densità edilizia fondiaria - If (art. 26 R.E.)		0,70 mc/mq
Volumetria massima realizzabile		4.810,00 mc
Altezza massima edifici		8,50 m
Abitanti insediabili	5	
Standards urbanistici		1.325,00 mq
Dotazione minima di standards: art. 25 comma 13 NTA (parcheggio e verde sono obbligatoriamente individuati, la rimanente dotazione può essere reperita in altro ambito o monetizzata).		

Rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: da definire in sede di piano esecutivo.

Fatti salvi i contenuti degli artt. 20, e 25, 37 e 61.4 delle presenti norme, fondamentale importanza riveste la progettazione delle aree aperte degli insediamenti.

Lo strumento esecutivo dovrà contenere un apposito progetto di sistemazione del verde. E così ogni permesso di costruire per il singolo lotto dovrà essere accompagnato da un'attenta progettazione degli spazi di piano verde e dei fabbricati.

I percorsi viari di nuovo impianto dovranno essere progettati prevedendo interventi di piantumazione, sia con messa a dimore di alberature eseguite con allineamenti continui di impianto regolare cui possono interporre aperture su vedute significative, che con sistemazione di siepi.

In particolare il fronte dei lotti indicato con il tratto verde nello schema esecutivo (Allegato 1) deve essere progettato utilizzando la messa a dimore di piante d'alto fusto e creare un margine visivo e prospettico che si raccorda all'ingresso dell'abitato e delimita il margine urbano.

Anche il verde ad uso dei singoli fabbricati deve essere parte integrante dell'insediamento mediante messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato atta a mitigare l'impatto del costruito sul contesto esistente e a inserire l'edificio nel contesto.

Le recinzioni devono essere realizzate con il minor impatto visivo possibile. Altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati manufatti di zincati, e devono essere integrate attraverso la messa a dimora di siepi, che svolgono funzione di riparo e punto di appoggio di diverse specie.

La vegetazione dovrà essere preferibilmente autoctona, anche al fine di una migliore manutenzione e integrazione con il contesto. Si prescrive di valutare in sede di progetto consistenza e altezza del verde messo a dimora e sua stagionalità e integrazione tra le specie utilizzate come barriera verde e la vegetazione circostante.

L'aspetto formale e tipologico non dovrebbe risolversi nella semplice imitazione del passato ma riproporre i temi ed i materiali caratterizzanti il luogo (mattoni, legno, cromatismo delle decorazioni pittoriche di facciata, trama dei laterizi nei prospetti ai piani ad uso fienile, coperture a capanna, volumi giustapposti ad "elle"...)

I piani esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di edifici che si armonizzano, sia con il contesto che reciprocamente, per linee compositive, coperture, tagli di aperture, materiali costruttivi e trama del tessuto murario, richiamando i riferimenti agli edifici locali tipologicamente significativi, anche con soluzioni innovative.

Devono essere evitati i volumi scomposti, con incroci vuoti e pieno, loggiati e tettoie che moltiplicano e si sovrappongono.

Per ogni piano esecutivo la dislocazione degli edifici e la sistemazione delle aree pubbliche dovranno essere oggetto di una relazione tecnica puntuale, che illustri l'intervento nelle sue relazioni con il contesto ambientale: in particolare dovranno essere curate le relazioni tra i volumi edificati, i rapporti tra i prospetti, dichiarate le eventuali vedute privilegiate e le ragioni della tipologia di edificio scelta.

La viabilità di progetto dovrà porsi come elemento di continuità e limitarsi al tracciato più breve possibile per ridurre l'uso di suolo impermeabile e di ostacolo alla sopravvivenza di diverse specie.

**SCHEDA 7**

## USI RESIDENZIALI Aree residenziali edificate B1

### Comparto 1 (nuovo)



#### Permesso di costruire con convenzione

Concentrico, tav 3.a  
Comparto 1  
Riferimenti normativi  
Artt. 20 – 22 NTA

Superficie comparto	1.800,00	mq.
Volume esistente fuori terra	2.295,00	mc.
Volume massimo realizzabile fuori terra	3.650,00	mc.
Altezza massima uguale a quella del fabbricato principale esistente		

L'eventuale cessione delle aree pubbliche potrà avvenire mediante monetizzazione

Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, distanza minima degli edifici dai cigli stradali, distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: così come previsto art.54.

L'intervento è attuabile anche mediante demolizione e ricostruzione parziale degli immobili.  
L'immobile ricade all'esterno delle aree residenziali di interesse storico; tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.  
Le strutture potranno essere realizzate con soluzioni attuali e compatibili con un buon inserimento ambientale.  
Il progetto dovrà essere dettagliato e contestualizzato con l'intorno con soluzioni architettoniche paesaggisticamente compatibili; quanto sopra dovrà essere esplicitato con opportuni elaborati grafici progettuali.

## SCHEDA 28

## USI PER ATTIVITA' COMMERCIALI Aree commerciali che si confermano D4

### Comparto 5 (nuovo)



#### Permesso di costruire con convenzione

Concentrico, tav. 3.a  
Comparto 5  
Riferimento normativo  
artt. 16 – 32 NTA

#### Destinazioni d'uso: esercizi di vicinato

- commercio al dettaglio così come meglio definito dall'art. 16 delle presenti norme
- abitazioni, per esigenze di custodia ed assistenza alle strutture e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare complessivamente i 150,00 mq. di sul;
- uffici ed attività terziarie connesse agli usi commerciali: tali uffici non potranno, in ogni caso i mq. 100,00 di sul;
- attrezzature per servizi sociali al servizio delle attività = 100% della superficie dell'esercizio commerciale;
- impianti, attrezzature, depositi connessi alle attività di cui sopra = 100% della superficie dell'esercizio commerciale.

Superficie comparto mq. 4.325,00  
Fabbricato esistente mq. 1.185,00

#### Indici e parametri:

- superficie max complessiva realizzabile per esercizi di vicinato 300,00 mq.
- altezza massima 7,50 m.
- distanza minima dai confini privati circostanti (Dc) = 5,00 m.;

Per quanto attiene dotazione di standard, parcheggi e dimensioni spazi commerciali secondo quanto indicato all'art.16 delle presenti norme.

Qualora l'amministrazione non ritenga opportuno la realizzazione di alcune aree a servizi, ad esclusione dei parcheggi, è possibile procedere alla monetizzazione.

L'immobile ricade all'esterno delle aree residenziali di interesse storico; tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

Le strutture potranno essere realizzate con soluzioni attuali e compatibili con un buon inserimento ambientale.

Il progetto dovrà essere dettagliato e contestualizzato con l'intorno con soluzioni architettoniche paesaggisticamente compatibili; quanto sopra dovrà essere esplicitato con opportuni elaborati grafici progettuali.