



COMUNE DI CASSINE
(PROVINCIA DI ALESSANDRIA)



Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.C.R. n. 7-3985 del 11.06.2012

VARIANTE PARZIALE

Ai sensi dell'art.17 comma 5 L.R.56/77

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con D.C.C. n. del

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C. n. del



NORME DI ATTUAZIONE

Il Sindaco

Carlo Felice Maccario

Il Segretario

Dott. Fulvio Pastorino

Il Responsabile del Procedimento

geom. Vallino Domenico Mauro

Marzo 2024

Progetto Territorio

Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica

Studio: via Isonzo,11 15121 Alessandria

p.zza XX settembre 53/5 15076 Ovada

tel/ fax . 0131/234221 email: progettoterritorio@libero.it

INDICE

Art.	1	FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE - AMBITO DI COMPETENZA - FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.	pg.	4
Art.	2	ELABORATI DEL P.R.G.	pg.	5
Art.	3	PROGRAMMI DI ATTUAZIONE	pg.	6
Art.	4	VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI INSEDIABILITÀ	pg.	7
Art.	5	PERMESSO DI COSTRUIRE E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pg.	8
Art.	6	STANDARDS URBANISTICI	pg.	10
Art.	7	DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pg.	12
Art.	8	PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.	pg.	16
Art.	9	DESTINAZIONI D'USO A) AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI B) AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI C) AREE AGRICOLE D) EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DIZONA	pg. pg. pg. pg. pg.	18 18 19 19 20
Art.	10	TIPI DI INTERVENTO A – Aree ed edifici di tipo "A" B - Aree di tipo " B " C - Aree di tipo " C " D - Aree ed edifici di tipo " D " Aree ed edifici a destinazione commerciale E - Aree agricole di tipo E H - Aree di tipo " H " I - Aree di tipo " I " M - Aree di tipo " M " TR aree Turistico -ricettive	pg. pg. pg. pg. pg. pg. pg. pg. pg. pg. pg.	21 21 24 25 26 27 30 36 36 36 37
Art.	11	DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI E DELLE AREE AD EDIFICABILITÀ LIMITATA E CONTROLLATA	pg.	38
Art.	12	STRADE DIMENSIONAMENTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO DISTANZE DA OSSERVARE	pg.	43
Art.	13	DIMENSIONAMENTO DELLE ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO	pg.	44
Art.	14	DISTANZE DAI CIGLI STRADALI, DISTANZE DAI CONFINI, DISTANZE DAGLI EDIFICI	pg.	45
Art.	15	UTILIZZAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI - PARCHEGGI E SISTEMAZIONI A VERDE PRIVATO	pg.	47
Art.	16	BENI CULTURALI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE E NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO	pg.	48
Art.	17	ZONE DI RECUPERO	pg.	49
Art.	18	RECUPERO RUSTICI	pg.	50
Art.	19	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO	pg.	51
Art.	20	NORME TRANSITORIE, DEROGHE E PROCEDURE PARTICOLARI	pg.	52

		ALLEGATO 1: SCHEDE DI INTERVENTO DELLE AREE SOGGETTO A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO	pg.	53
		ALLEGATO 2 SCHEDE CENSIMENTO	pg.	77
		ALLEGATO 3: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO IN RAPPORTO ALLE CLASSI D'IDONEITA' D'USO E ALLE CONDIZIONI DI DISSESTO 1 Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica 2 Limitazioni d'uso derivanti dalle condizioni di dissesto 3 Norme per la tutela idrogeologica 4 Norme per le fasce fluviali 5 Norme per l'area a rischio idrogeologico molto elevato 6 Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb	pg.	93

LEGENDA

Il corsivo indica una norma aggiunta /variata rispetto al PRGC vigente

~~Il barrato~~ indica una norma eliminata rispetto al PRGC vigente

Art. 1. FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE - AMBITO DI COMPETENZA FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.

Le presenti Norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di CASSINE.

Il P.R.G.C. disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale ed individua le trasformazioni ammissibili.

Esso e' formato ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. e conforma le proprie finalità ed i propri contenuti agli Artt. 11 e 13, tenendo conto delle limitazioni fissate dell'Art. 82 della stessa Legge per il conseguimento degli obiettivi individuati nella Deliberazione Programmatica.

Il P.R.G. opera, quindi, in particolare, nei seguenti modi:

- a) individua, per le diverse parti del territorio, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri, precisando modalità di attuazione e vincoli;
- b) indica le parti di territorio edificate, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di area da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, con riferimento agli "standards" minimi di cui agli Artt. 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'ambito territoriale, indicando i necessari completamenti e definendone la struttura in funzione dei rapporti con i principali poli esterni; ne precisa le caratteristiche dimensionali e, in base a queste, stabilisce fasce di rispetto, usi ammissibili, accessi;
- e) propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione;
- f) individua gli addensamenti e le localizzazioni commerciali, all'interno dei quali possono essere autorizzati interventi per medie e grandi strutture di vendita, ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i.

Art. 2. ELABORATI DEL P.R.G.

A norma dell'art. 14 della L.R. 56/77, alle presenti Norme sono allegati i seguenti elaborati:

- A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA *elaborato modificato*
- B. ALLEGATI TECNICI
- Relazione geologica e tavole relative
 - Rapporto ambientale
- C. TAVOLE DI PIANO
- Tavola 1a “Aree urbanizzate ed urbanizzande” – 1:5.000 *elaborato modificato*
 - Tavola 1b “Aree urbanizzate ed urbanizzande” – 1:5.000 *elaborato modificato*
 - Tavola 2 “ Aree urbanizzate e urbanizzande” capoluogo – 1:2000 *elaborato modificato*
 - Tavola 3 “Aree urbanizzate e urbanizzande” frazioni – 1:2.000
 - Tavola 4 “Centro storico ” capoluogo – 1:1.000
 - Tavola 5 “Territorio” – 1:25.000
- D. NORME DI ATTUAZIONE *elaborato modificato*
- E. ANALISI PAESAGGISTICA PER ADEGUAMENTO “Linee guida per adeguamento dei Piani Regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO”
- Relazione di Analisi;
- TAVOLE di ANALISI**
- Tavola 1A - Uso del suolo;
 - Tavola 1B –Vigneti attuali e storici
 - Tavola 2 .1- Stato insediativo -Morfologie insediative;
 - Tavola 2 .2- Stato insediativo -Morfologie insediative;
 - Tavola 3 - Carta di raffronto

Art. 3. PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

A norma dell'Art. 13 della Legge 10/77, l'attuazione del Piano Regolatore avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), se confermati dalla legislazione vigente e se il Comune è obbligato, formati nei termini e secondo le modalità fissate dagli Artt. 33, 34, 35, 36, 37, 83 della Legge Regionale 56/77.

I P.P.A., in relazione alla disponibilità di risorse pubbliche e private, debbono essere volti al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obbiettivi, i criteri informatori del P.R.G.C. e, in particolare, dovranno garantire:

- a) la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi determinati dagli insediamenti previsti;
- b) la progressiva copertura dei fabbisogni arretrati relativi agli insediamenti esistenti.

I fabbisogni di opere di urbanizzazione vanno calcolati applicando gli "standards" tecnici approvati dalla Regione Piemonte; i fabbisogni di aree per servizi sociali, di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77, sono calcolati secondo gli "standards" individuati nell'Art. 6 seguente.

Art. 4. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI INSEDIABILITÀ

Gli interventi urbanistici ed edilizi, che comportino nuovi insediamenti, ovvero l'incremento di quelli esistenti, possono essere consentiti alle seguenti condizioni:

- a. L'intervento richiesto sia perfettamente conforme alle disposizioni cartografiche e normative del Piano Regolatore vigente e di eventuali varianti in salvaguardia, nonché alle prescrizioni degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi e relative convenzioni. Detto intervento potrà essere assentito previa verifica di tutte le disposizioni di carattere legislativo vigenti, ancorché non menzionate dal Piano, ed in seguito all'acquisizione dei pareri vincolanti eventualmente necessari in osservanza di tali disposizioni;
- b. Qualsiasi tipologia di intervento edilizio dovrà rispettare ed essere conforme alle prescrizioni di carattere geologico riportate nell'allegato 2 al presente elaborato; per le aree di nuovo insediamento dovranno altresì essere rispettate le disposizioni contenute nelle singole schede monografiche contenute nell'elaborato " Relazione geologico-tecnica aree di nuovo impianto" che è da considerarsi come parte integrante delle presenti Norme di Attuazione.
- b. L'intervento potrà essere assentito previo pagamento del contributo di cui all'art. 3 della legge 10/77, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art. 9 della stessa Legge. Inoltre, qualora le disposizioni delle presenti norme prescrivano la stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale di cui all'art. 49, comma 5 e segg. l.r. 56/77 e s.m.i. o ancora di atto di impegno unilaterale di cui all'art. 25 della stessa legge, il rilascio di permesso di costruire é subordinato a tale adempimento.
- c. Esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi. Sono da considerarsi equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/01, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del comune nel successivo triennio sia l'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime.
- e. Ai sensi della D.G.R. n. 11-13058 del 19-/01/ 2010 della D.G.R. 4-3084 del 12/12/2011 s.m.i. il Comune di Cassine è classificato in zona sismica 3 e pertanto dovrà ottemperare ai disposti normativi vigenti in materia.
- f. Per quanto riguarda gli interventi relativi a strutture distributive di cui all'articolo 8 della D.G.R. 563-13414/99 e s.m.i., siano rispettate le prescrizioni di cui gli articoli 12,13,14,17,23,24,25,26,27 e 31 della medesima D.C.R., nonché le norme comunali vigenti in materia.

Art. 5. PERMESSO DI COSTRUIRE E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

A norma dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 7 del R.E. il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il permesso di costruire, o la Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/01, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, nei termini e con le esclusioni esplicitamente previste dalla citata L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, e in particolare secondo gli artt. 48, 49, 54, 55, 56 che si intendono qui integralmente richiamati.

A norma dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 49 L.R. 56/77, fatti salvi i casi previsti dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/01 per la concessione gratuita e per l'edilizia convenzionata, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Tale contributo è determinato secondo le norme della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare agli artt. 49, 51, 52, 54, 55 che si intendono qui integralmente richiamati. Negli addensamenti e localizzazioni commerciali il rilascio di nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 e 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane, ai sensi dell'art. 15, comma 11 bis della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., secondo i criteri, le modalità operative ed i parametri fissati dalla Giunta Regionale con proprio specifico provvedimento.

Nelle aree agricole, come più avanti definite, il rilascio della concessione per gli interventi edificatori, a norma dell'art. 25 L.R. 56/77, VII comma, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto;
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree di tipo A1 (interesse storico - artistico) è subordinato al parere vincolante della Soprintendenze interessate dal tipo di intervento.

I provvedimenti di autorizzazione o di permesso di costruire sono formati secondo le procedure e con le caratteristiche formali previste dalle vigenti leggi urbanistiche di settore. In particolare, i permessi di costruire e le autorizzazioni relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 2.500 mq. E superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 4.000, devono essere rilasciate, nel rispetto dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Il rilascio del permesso di costruire relativo a tipologie di strutture distributive in addensamenti commerciali A5 è subordinato all'approvazione del progetto unitario di coordinamento di cui alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. che deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale di tutta l'area in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'art. 25 della richiamata D.C.R., al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle singole possibili proposte.

Il P.R.G. può attuarsi, oltre che attraverso interventi edilizi diretti (Permesso di costruire), attraverso strumenti urbanistici esecutivi preventivi, alla cui formazione ed approvazione, la Concessione edilizia è subordinata.

A norma dell'Art. 32 della L.R. 56/77, tali strumenti urbanistici, la cui formazione è disciplinata dagli Artt. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della stessa Legge, sono esclusivamente i seguenti:

- 1) Piani particolareggiati, di cui agli Artt. 13 e seguenti della Legge 1150/42 e successive modifiche ed all'Art. 27 della Legge 865/71;
- 2) Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 167/62;
- 3) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 4) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica;
- 5) Piani di recupero ai sensi della Legge 05/08/78 N. 457.

Le opere, soggette alla formazione preventiva di strumenti urbanistici esecutivi, possono essere individuate tanto in sede di P.R.G., quanto in sede di P.P.A.; o, qualora il Comune non proceda alla formazione del P.P.A. con specifiche deliberazioni consiliari motivate; le suddette deliberazioni non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale, e si intendono assunte ai sensi della lettera e), comma 6, art. 17, L.R. 56/77 e s.m. Si richiamano in fine, in quanto pertinenti, le precisazioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 14 luglio 1993, n. 12URE pubbl. su B.U. n. 29 del 21 luglio 1993.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 3 bis, della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i lo strumento urbanistico esecutivo è obbligatorio a seguito dell'individuazione di localizzazioni commerciali urbano periferiche L2, sottoposte a progetto unitario di coordinamento di cui all'art.14, comma 4, lettera b) contenete apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dell'art.27 della D.C.R. sopra richiamata e ai sensi dell'articolo 20 della L.r. 40/1998

Art. 6. STANDARDS URBANISTICI

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, è fissata in relazione alla capacità insediativa residenziale del Comune in 25 mq. per abitante, ed è ripartita secondo l'allegata Tabella 1

TABELLA 1

DOTAZIONE STANDARDS			
STANDARDS	ESISTENTI mq.	PREVISTI mq.	TOTALE da P.R.G.
ISTRUZIONE	4.478	5.000	9.478
ATTREZZ. COLLETT.	31.227	14.175	45.402
PARCHEGGI	20.831	19.965	40.796
VERDE E SPORT	28.908	183.660	212.568
TOTALE	85.444	222.800	302.244

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali di tipo D3 e D2 va dimensionata in ragione del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ed agli ampliamenti degli impianti esistenti.

Relativamente alle aree di tipo D1 tale dotazione è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

Per quanto riguarda gli insediamenti di carattere commerciale si richiamano i disposti di cui all'art. 21, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i e dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., di seguito richiamati:

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio va dimensionata secondo i seguenti parametri:

- nei casi di intervento all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento;
- nei casi di intervento di nuovo impianto (art. 13, terzo comma, lettera g) L.R. 56/77 e s.m.i.), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% dei parametri precedenti.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs 114/98 con superficie di vendita superiore a 400 mq., il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuti dall'applicazione dei parametri della tabella seguente (art. 25, comma 3, allegato A alla D.G.R. 563 – C.R. 13414 del 29/10/1999):

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita Mq. (S)	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)
M-SAM 2	400-900	$N = 35 + 0.05 (S-400)$
M-SAM 3	901-1.800	$N = 60 + 0.10 (S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140 - 0,15 (S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4.500	$N = 245 + 0.20 (S-2500)^{(**)}$
M-SE 3	901-1.800	$N = 0.045 \times S$
M-SE 4	1.801 – 2500	$N = 0.045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6.000	$N = 40 + 0.08 (S-900)$
M-CC	151-1.500 / 251-2.500	$NCC = N+N' ^{(***)}$
G-CC	FINO 6000	$NCC = N+N' ^{(***)}$

(**) 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 1.801mq a 2.500 mq. (M-SE 4)

(***) È calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e del rilascio delle autorizzazioni commerciali e del permesso di costruire.

Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, come sopra indicato, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti a parcheggio, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

Art. 7. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo le definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio, per consentire una corretta applicazione delle presenti Norme di Attuazione, vengono date e valgono le seguenti definizioni:

1 - Superficie fondiaria (Sf) – (art 21 del R.E.)

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2 - Superficie territoriale (St) – (art. 22 del R.E.)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

3 - Rapporto di copertura (Rc) – (art. 23 del R.E.)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

4 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – (art. 24 del R.E.)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

5 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – (art. 25 del R.E.)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

6 - Indice di densità edilizia fondiaria (If) – (art. 26 del R.E.)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

7 - Indice di densità edilizia territoriale (It) – (art. 27 del R.E.)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

8 - Superficie coperta della costruzione (Sc) – (art. 17 del R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

9 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) – (art 18 del R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili

lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

I. ai "bow window" ed alle verande;

II. ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

III. ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

IV. ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

V. agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

VI. ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

VII. ai cavedi.

10 - Superficie utile netta della costruzione (Sun) – (art. 19 del R.E)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al punto 8.6 precedente, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

11 - Volume della costruzione (V) – (art. 20 del R.E)

1. 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.

2. 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.

3. 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, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art 13 del R.E.

12 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – (art. art. 13 del R.E.)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], 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; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. 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 convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto 8.6 stesso articolo), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

13 - Altezza della costruzione (H) – (art. 14 del R.E.)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 12..

14 - Numero dei piani della costruzione (Np)- (art. 15 del R.E.)

1. 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, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. 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 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite al punto 8.1), nonché gli eventuali soppalchi.

15 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) – (art 16 del R.E.)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, 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.
3. La distanza tra:
 - filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
 - filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
 - filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds)
 è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
4. La distanza tra :
 - filo di fabbricazione di una costruzione interrata e linea di confine della proprietà (Di)
 - filo di fabbricazione di una costruzione interrata e confine di una strada, o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Dis)
 è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due

elementi e tangente all'altro.

5. il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; così come per confine della strada si intende quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

Per i limiti di distanza si fa comunque espresso riferimento al D.M. N° 1444 dello 02/04/1968.

16 - Destinazioni d'uso

Si definisce destinazione d'uso: la classe (o le classi) di attività e utilizzazioni che sono prescritte o ammesse nell'area o negli edifici considerati. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche per singoli edifici o parti di edifici in sede di formulazione di Programmi di Attuazione o di formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Le categorie d'intervento di cui all'art. 13 della Legge 56/77 e s.m.i. ,con espresso riferimento alla Circolare P.R.G. n. 5 /SG/URB del 27/04/84 , sono così definite:

- manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;
- manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale;
- completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici;
- nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

17- Superficie di vendita (art.5 D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i)

Si intende per superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa l'area destinata alla vendita , compresa quella occupata da banchi , casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia.

Art. 8. PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.

Il P.R.G., a norma dell'Art. 13 della L.R. 56/77, identifica e delimita le seguenti aree inedificabili e ad edificabilità limitata e controllata:

1. aree ad edificabilità limitata da salvaguardare per il loro interesse paesistico -ambientale;
2. fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità, ai cimiteri, ai fiumi ed altri corsi d'acqua, pozzi e discariche;
3. aree inedificabili a salvaguardia di eventuali sviluppi della viabilità;
4. aree inedificabili di salvaguardia ambientale o dei beni culturali;
5. aree inedificabili ed aree ad edificabilità controllata a salvaguardia dell'assetto idrogeologico;
6. aree marginali od intercluse, a verde privato, inedificabili;
7. aree di salvaguardia archeologica (reperti e fonti storiche).
8. zona naturale di salvaguardia del bosco delle sorti-la communa- di cui alla L.R. 29/06/2009 n. 19 e s.m.i.

Il P.R.G. individua, inoltre, le aree, edificate e non, suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi d'intervento ed i relativi parametri. Tali aree sono così raggruppate:

- A) Aree di tipo A edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale (nucleo storico) a carattere prevalentemente residenziale, comprendenti le seguenti classi di edifici:
- A1. aree ed edifici di interesse storico - architettonico vincolati;
 - A2. aree ed edifici di interesse storico - architettonico - documentario;
 - A3. aree ed edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale;
 - A4. aree ed edifici costituenti il tessuto edilizio urbanistico diffuso;
 - A5. aree ed edifici non integrati nel tessuto edilizio.
- B) Aree ed edifici di tipo B, edificate e non, in aggregati urbanizzati, a carattere prevalentemente residenziale, suddivise in:
- B1. aree ed edifici con marcati caratteri tipologici inseriti in un tessuto recente ed anonimo;
 - B2. aree totalmente edificate e/o di riordino.
 - B3. aree quasi totalmente edificate situate in prossimità dei nuclei abitati
- C) Aree di tipo C, libere per nuove edificazioni e suddivise in:
- C1 – C1 bis. aree di completamento per nuove edificazioni, a permesso di costruire singolo;
 - C2. aree libere per nuove edificazioni, a strumento urbanistico esecutivo.
- D) Aree di tipo D, con destinazione prevalentemente produttiva, industriale, artigianale, suddivise in:
- D1. aree libere e/o edificate per impianti produttivi esistenti, confermate e/o di riordino;
 - D2. aree libere a destinazione produttiva, ad ampliamento di quelle esistenti;
 - D3. aree libere ed edificate a destinazione mista, artigianale – commerciale (addensamenti e localizzazioni) - residenziale;
- E) Aree di tipo E, libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività primaria, nonché alle necessarie residenze rurali, comprendenti le seguenti classi:
- E1. aree ed edifici di interesse storico – architettonico - documentario;
 - E2. aree ed edifici con marcati caratteri tipologici;
 - E3. aree ed edifici con caratteri tipologici diffusi, ovvero anonimi e/o recenti
- ECC Elemento Caratterizzante il Costruito

F) Aree di tipo H, libere e/o edificate per attività agricole in zona impropria.

G) Aree di tipo I, per attività estrattiva in atto.

M) Aree di tipo M, libere e/o edificate per servizi, suddivise in:

M1. aree ed edifici di interesse storico – architettonico - documentario, vincolati;

M2. aree ed edifici a caratteri tipologici diffusi ovvero anonimi e/o recenti.

M3. area per la realizzazione di campo da golf

TR) Area per insediamento turistico ricettivo

Art. 9. DESTINAZIONI D'USO

Ai punti che seguono sono indicate le destinazioni d'uso ammesse, sia per gli interventi di nuova costruzione sia per gli interventi sull'esistente nei diversi tipi di aree. L'ammissibilità di tali destinazioni d'uso, anche qualora alle stesse si accompagni l'indicazione di limiti massimi dimensionali, è da intendersi subordinata al fatto che l'intervento edilizio necessario alla loro realizzazione sia espressamente ammesso, per l'area di appartenenza, dalle disposizioni di cui al successivo art. 10 e nei limiti dimensionali in esso previsti.

In particolare, la destinazione d'uso commerciale. Ai sensi dell'articolo 24 degli indirizzi e criteri regionali, è univoca ed è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato consente la realizzazione di esercizi di vicinato.

A) AREE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

(Edifici ed aree di tipo A,B,C,)

Oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, compresi i servizi pubblici, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri o moleste, ed in particolare:

1. case albergo ed attrezzature ricettive e di ristoro;
2. attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;
3. uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.;
4. le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
5. autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione: mq. 150 di SUL);
6. attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possono comunque dar luogo a molestia: non oltre mq. 1.000 utili complessivi;
7. laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia, per una superficie netta fino a mq. 500, per la lavorazione, e mq. 1000 in complesso, compresi uffici eventuali, depositi, servizi igienici;
8. le destinazioni rurali (edifici ed area di tipo H), a condizione che vengano rimossi e trasformati eventuali impianti ed attività che possano determinare condizioni ambientali antigigieniche ed insalubri.

Eventuali stalle per bovini sono ammesse, fino a 25 capi complessivi.

B) AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

(Edifici ed aree di tipo D: punto D – art. 8),

Oltre alla destinazione di carattere produttivo, industriale ed artigianale, e commerciale ed ai servizi afferenti alle attività produttive, per la sola area “D2” perimetrata ed individuata con un asterisco, è ammessa la destinazione “turistico - ricettiva” con le relative attrezzature.

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo sono ammesse:

1. abitazioni nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare i 150 mq, utili netti, né le superfici utili nette destinate ad attività produttiva o artigianale o commerciale;
2. impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingresso;
3. attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, pubblici esercizi.

Le destinazioni d'uso ammesse ai punti precedenti del presente articolo richiedono il rispetto delle disposizioni di cui all'art.21.2) della legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nel caso di insediamenti a carattere produttivo e dell'art.21.3) della stessa legge nonché degli indirizzi e criteri regionali di cui alla D.G.R. 563-13414/99 e s.m.i., nel caso di insediamenti a carattere commerciale.

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, nell'ambito delle destinazioni del presente articolo, potrà essere assentito previa verifica dell'esistenza delle aree a servizi nella quantità prevista dalla Legge per la nuova destinazione, oppure esista la possibilità e l'impegno da parte del richiedente a realizzarle nella misura dovuta.

C) AREE AGRICOLE

(Edifici, ad aree di tipo E: punto E), Art. 8)

Aree esclusivamente destinate all'agricoltura e, nel rispetto dei limiti e delle disposizioni di cui alla Legge 5/12/1985 n. 730 e della L.R. 15/04/1985 n. 31, alla collaterale destinazione agrituristica (edifici di tipo E1), E2), E3)). A norma dell'Art. 25 della L.R. 56/77, sono consentite, se ammesse dal successivo Art. 9, esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo; il rilascio del permesso di costruire per detti interventi edificatori è subordinato alle condizioni indicate per tali aree nell'articolo successivo.

Nelle aree agricole ricadenti nella zona Buffer occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante ricorso alle tradizionali forme di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti ecc..).

I campi fotovoltaici a terra devono essere valutati sulla base della “carta della sensibilità visiva”, evitandone la realizzazione nelle aree ad alta sensibilità visiva

Per le abitazioni esistenti, non connesse con l'attività agricola, sono consentiti interventi di risanamento conservativo, consolidamento statico, e ampliamenti nei limiti previsti dall'art. 9 punto E.

Per gli edifici in zona agricola non più utilizzati ai fini agricoli, o abbandonati, è ammesso il loro recupero :

- per destinazione d'uso residenziale ; .

- per destinazione d'uso connesse alla residenziale di cui al presente articolo lettera A punti 1,2,4,5,7 e per tutti gli usi connessi con l'attività turistica in questo caso è consentito il recupero fino alla concorrenza massima di mq. 150 di SUL, si specifica che l'insediamento delle nuove destinazioni d'uso non dovrà comunque comportare la realizzazione di nuovi innesti viabili sulla ex SS 30 della val Bormida .

Si richiamano in quanto applicabili i contenuti della legge regionale 28 maggio 2007, n.13 avente per titolo "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" (Pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.22 del 31 maggio 2007), con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici" (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati.

Si richiamano le disposizioni del D.P.R. 4 agosto 2009, n.53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sul B.U. al n.31 del 06 agosto 2009- supplemento n.3. La deliberazione stessa stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute.

Per quanto attiene alla localizzazione di impianti fotovoltaici si deve fare riferimento alla D.R. n.3 - 1183 del 14.12.2010

D) EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DI ZONA

Per quanto attiene gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso di zona gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria , manutenzione straordinaria.

Art. 10 TIPI DI INTERVENTO

Va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a *permesso di costruire* o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente quando esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle Tavole di Piano alle varie scale, degli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure previste dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammenta in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L. R. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" *"Il permesso di costruire"* - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione d' Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Con riferimento ai tipi di intervento, di cui all'art. 31 della Legge 457/78 ed alla L.R. 56/77, il P.R.G.C., e richiamata la circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/UR del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi d'intervento", pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9.5.84 alla quale si rimanda per ogni chiarimento, i tipi di intervento sono i seguenti :

si richiama al necessità dell'osservanza dei requisiti previsti in materia di consumi energetici di cui alla L.R. 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell' edilizia e successive disposizioni attuative"

A – Aree ed edifici di tipo "A"

Nelle aree di tipo " A " dei nuclei storici, gli interventi ammessi non debbono modificare la trama viaria ed edilizia esistente, debbono essere volti al recupero degli spazi urbani e storici e tendere al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio senza produrre alterazioni del tessuto sociale.

Per queste aree non sono stati fissati indici di fabbricabilità, ma viene fatto esplicito riferimento ai volumi edificati, distinti ed articolati, con apposito retino, sulle tavole di Piano, sui quali sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

1. Aree ed edifici di tipo " A1 "

di interesse storico - architettonico, vincolati ai sensi della Legge 1089:

- ai sensi del 4° comma dell'Art. 26 della Legge N. 47/85, per gli immobili vincolati, non si applicano le disposizioni di cui al 1° comma dello stesso articolo;
- ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77, essi sono soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero al rigoroso restauro statico ed architettonico ed al loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, al fine della conservazione integrale dei complessi e degli edifici ed al loro adeguamento per usi strettamente compatibili e coerenti con l'impianto storico originario, con la sola eliminazione di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti od incoerenti.

Eventuali opere di manutenzione straordinaria che comportino interventi sulle strutture,

anche al fine di sostituire elementi strutturali degradati interni ed esterni, sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale; non sono ammessi aumenti di volume, mentre sono consentiti mutamenti di destinazioni d'uso, se compatibili con l'impianto tipologico originario e interventi di adeguamento igienico o tecnologico. Tutti gli interventi sono sottoposti al parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti

2. Aree ed edifici di tipo " A2 "

di interesse storico – architettonico - documentario.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, nonché il loro adattamento interno ai fini del recupero igienico e funzionale.

Sono ammessi gli interventi sulle strutture, se volti al consolidamento o sostituzioni di parti ed elementi strutturali degradati ed il loro rifacimento nei materiali e tipologie originarie, senza modificare le quote, la posizione, la forma degli orizzontamenti e dei corpi scala.

Il volume complessivo a progetto realizzato è quello esistente, diminuito di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti od incoerenti interne od esterne.

È ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne, delle pendenze, delle coperture ed il ripristino dei materiali di facciata, solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originarie.

Sono consentiti interventi a destinazione d'uso come al punto 1) precedente, nonché il riuso a fini abitativi di parti di fabbrica in muratura (ex stalle, fienili, fabbricati chiusi da almeno due lati) abbandonate e non più utilizzate per l'attività agricola, oppure per la realizzazione di servizi igienici o quali pertinenze alle abitazioni.

Sono escluse dal recupero le tettoie o manufatti similari.

3. Aree ed edifici di tipo " A3 "

costituiti da edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale:

Oltre a tutti gli interventi ammessi al punto 2) precedente del presente articolo, è ammessa la ristrutturazione interna senza aumenti di volume e di superficie utile di calpestio, per adeguare l'edificio alle destinazioni di uso esistenti o previste.

La modifica delle aperture ed il ripristino dei prospetti è consentita alle condizioni del punto 2) precedente.

Gli interventi dovranno prioritariamente essere rivolti alla rimozione e ripristino, secondo i metodi e tipologie originarie, degli elementi deturpanti.

4. Aree ed edifici di tipo " A4 "

costituenti il tessuto edilizio urbanistico diffuso.

Sono ammessi tutti gli interventi di cui ai punti precedenti.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A (circolare della G.R. 5/SG/URB del 27.04.1984 e secondo i disposti dell'art.3 punto lettera d) del D.P.R n.380 del 06/06/2001).

E' consentita la modifica delle aperture, ma gli interventi ammissibili devono comunque rispettare i caratteri preesistenti e le principali caratteristiche tipologiche degli edifici; è consentito inoltre , nel rispetto delle caratteristiche di cui sopra, un modesto ampliamento, finalizzato al miglioramento funzionale/igienico-sanitario di 10 mq di superficie utile lorda; il suddetto ampliamento è concesso a tantum, ed il relativo atto dovrà essere trascritto nel registro delle proprietà immobiliari secondo il giudizio insindacabile della Commissione Edilizia Comunale.

5. Aree ed edifici di tipo " A5 "

trattasi di edifici non integrati nel tessuto edilizio.

Oltre a tutti gli interventi di cui al punto 4) precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed è consentito l'intervento di demolizione con ricostruzione con riferimento alle tipologie compositive locali

Detti interventi dovranno essere finalizzati a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico, norma a cui l'edificio dovrà sottoporsi qualunque sia l'intervento previsto.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi con le seguenti caratteristiche:

- altezza max consentita: quella esistente
- volume edificabile: quello esistente
- superficie coperta: 40% della superficie fondiaria
- distanza minima dei confini: ml. 5,00 od in aderenza ad edifici preesistenti.

Fermo restando quanto prescritto nel successivo Art. 16, gli elaborati di progetto relativi agli interventi sin qui descritti nel presente articolo, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta atta a consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione ed, in particolare, ove si tratti di "intervento di restauro" per quanto attiene:

- il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici formali e strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo " A ", dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali previste all'art. 32, del Regolamento Edilizio, in particolare :

- a. le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi, per uso dei materiali e coloriture, alle preesistenze di carattere storico - artistico od ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico - edilizio, eventuali facciate caratterizzate da paramento murario del tipo "a vista", anche se successivamente occultate da superficie intonacata, andranno recuperate integralmente;

- b. le coperture saranno a falde in coppi alla piemontese, con esclusione di manufatti vari in fibro-cemento, laminati plastici, lamiere ondulate e similari e dovranno uniformarsi per disegno, pendenze ed ogni altro elemento, a quelle tradizionali valide.

In particolare, gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalere con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso Trieste con esclusione di rivestimenti in "perline", la misura della sporgenza non potrà superare 80 cm.; il canale di gronda dovrà essere aggettante ed in vista rispetto alla falda o al cornicione; dovrà essere realizzato in lamiera o in rame con sagoma semicircolare; i pluviali, per le parti in vista, saranno pure in lamiera o in rame, con sezione circolare.

Le canne fumo dovranno almeno formalmente essere simili a quelle della tradizione locale;

- c. i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazione decorativa. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;

- d. le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto ambientale: pertanto, gli intonaci, ove previsti, saranno del tipo civile con rasatura di calce gialla, ovvero tinteggiati; le zoccolature, ove previste, alte non più di 100 cm., dovranno essere realizzate in lastre di pietra dei tipi tradizionalmente usati; sono vietati gli zoccoli ed i rivestimenti costituiti da piccole pezzature a più corsi.

Le porte e le finestre potranno essere realizzate anche con cornici in pietra (arenaria, serena o luserna fiammata) e secondo le tipologie consolidate nella tradizione locale; i davanzali esterni potranno essere in pietra non levigata o lucidata, con testata in vista lavorata alla martellina, oppure in calcestruzzo armato, in vista o tinteggiato od intonacato. I materiali di finitura degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne.

Materiali, quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte e su strada;

- e. sono altresì da salvaguardare e conservare, anche per interventi al di fuori della zona

"A", tutti gli esempi di balconi e lobbie lignee che si sono ancora conservate.

Per garantire l'esatta corrispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione dei materiali che verranno utilizzati.

Per le coloriture di intonaci e serramenti dovranno, inoltre, essere predisposte in cantiere opportune campionature; per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.

Le prescrizioni, di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), si applicano anche nelle aree di tipo B1, E1, E2, nonché all'interno delle aree di salvaguardia dei beni culturali ed ambientali.

Per gli edifici di tipo A ricadenti nella zona buffer non è consentito inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei; installare impianti per la radio-telecomunicazione e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche; eseguire interventi che alterino la trama urbana, quali la demolizione di fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza; alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche del complesso, o irrimediabilmente compromessi sotto il profilo strutturale.

B - Aree di tipo " B "

aree edificate e non, in aggregati urbanizzati.

Gli interventi ammessi debbono tendere al normale riuso ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità, e sono così articolati:

1. Aree ed edifici di tipo " B1 "

costituiti da edifici con marcati caratteri tipologici, inseriti in un tessuto recente ed anonimo.

Gli interventi ammessi sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione interna libera, con la conservazione e salvaguardia delle facciate e senza aumenti volumetrici.

Sono consentiti i mutamenti di destinazione per gli usi di cui all'Art. 9 - lettera A -, nonché il riuso ai fini abitativi delle parti di fabbrica rustiche; è consentita la realizzazione di pertinenze, box, ecc. fino alla concorrenza massima di mq.25 nel rispetto alla composizione dei volumi, tessitura delle superfici e grana dei materiali dell'edificio principale.

Ai sensi delle presenti Norme non sono applicabili le disposizioni di cui al 1° comma dell'Art. 26 della Legge 47/85.

Per tutti gli interventi debbono essere rispettate le prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), del precedente articolo e le prescrizioni di cui all'art. 32, commi 1 e 2 del Regolamento Edilizio..

2. Aree ed edifici di tipo " B2 "

quasi totalmente edificate, formanti un tessuto edilizio recente ed anonimo da riordinare.

Oltre a tutti gli interventi di cui al punto 1) precedente, è ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamenti e/o nuove costruzioni, previa demolizione dei fabbricati esistenti.

Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- indice di densità edilizia fondiaria (If): 1,5 mc/mq.
- altezza fuori terra max (H) : 9,5 mt.
- superficie coperta della costruzione (Sc): max 40% di Sf
- distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 5,00 mt.
- distanza dai confini (Dc): 5,00 mt. od in aderenza a costruzioni esistenti.

Qualora l'edificio preesistente superi la densità fondiaria di 1,5 mc/mq., è ammesso un ampliamento con una superficie lorda di solaio massima pari a 25 (venticinque) mq., per una sola volta.

Per quanto attiene l'area B2* il permesso di costruire, è subordinato alla stipula di una convenzione, o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente secondo i disposti dell'art. 49 V comma L.R. 56/77, l'oggetto della convenzione dovrà disciplinare

l'ampliamento della viabilità esistente che dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,50 mt.. oltre al marciapiede pari mt. 1,50

3. Aree ed edifici di tipo " B3 "

quasi totalmente edificate , situate in prossimità dei nuclei abitati.

Oltre a tutti gli interventi di cui al punto 1) precedente, è ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamenti e/o nuove costruzioni,

Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- indice di densità edilizia fondiaria (If): 0.8 mc/mq.
- altezza fuori terra max (H) : 7,5 mt.
- superficie coperta della costruzione (Sc): max 40% di Sf
- distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 5,00 mt.
- distanza dai confini (Dc): 5,00 mt. od in aderenza a costruzioni esistenti.

Qualora l'edificio preesistente superi la densità fondiaria di 0,8 mc/mq., è ammesso un ampliamento pari a 25 (venticinque) mq. superficie utile lorda , detto ampliamento è da intendersi una tantum ed il relativo atto deve essere trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

C - Aree di tipo " C "

Libere per nuove edificazioni.

Per queste aree il P.R.G. prevede interventi a semplice permesso di costruire_ ed interventi a strumento urbanistico esecutivo, articolati come segue:

1. Aree di tipo " C1 " di completamento

a semplice "Permesso di costruire", per la realizzazione di edifici specificatamente destinati alla residenza ed, inoltre, alle attività di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), - Lettera A - Art. 9 precedente.

Gli interventi, edificatori potranno essere realizzati con:

- indice di densità edilizia fondiaria (If): 1,00 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo (Rc) : 30%
- altezza massima (H) : 7,50 mt.
-

2. Aree di tipo C1bis di completamento

A semplice "Permesso di costruire", per la realizzazione di edifici specificatamente destinati alla residenza ed, inoltre, alle attività di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), - Lettera A - Art. 9 precedente.

Gli interventi, edificatori potranno essere realizzati con:

- indice di densità edilizia fondiaria (If): 0,50 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo (Rc) : 30%
- altezza massima (H) : 7,50 mt.

In entrambi i casi (aree C1 e C1bis) , il permesso di costruire, , in caso l'intervento richieda opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento , così come previsto dall'.49 V comma L.R. 56/77

3. Aree di tipo " C2"

a strumento urbanistico esecutivo, appositamente delimitate nelle tavole grafiche di P.R.G., alla scala 1:2.000, per ciascuna delle quali sono stabilite schede di intervento, in calce alle presenti norme che disciplinano le destinazioni specifiche e i parametri d'intervento.

In ogni caso, anche qualora la necessità di realizzare il collegamento delle infrastrutture primarie ai pubblici servizi richieda la realizzazione di tratti di urbanizzazione esterni all'ambito dello

strumento urbanistico esecutivo ed eccedenti il semplice allacciamento, la realizzazione di tali opere dovrà essere a totale carico dei titolari dello strumento esecutivo stesso.

Nelle aree residenziali ricadenti nella zona buffer la previsione di nuovi insediamenti non è consentita su territori isolati; i nuovi insediamenti devono essere localizzati in aree limitrofe e organicamente collegate all'urbanizzato esistente.

D - Aree ed edifici di tipo " D "

con destinazione prevalentemente produttiva, industriale ed artigianale e commerciale : tra queste ultime si inserisce il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, come evidenziato nell'atto di adeguamento ai criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 56/99 e s.m.i., in applicazione del D.lgs.114/98.

I tipi di intervento sono articolati come segue:

1. Aree di tipo "D1"

aree libere e/o edificate per impianti produttivi esistenti, delle quali il P.R.G. conferma la destinazione.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e di completamento.

Gli interventi diversi dalle semplici opere di manutenzione potranno essere realizzati con un rapporto massimo di copertura pari al 60% della superficie fondiaria di proprietà al netto della dismissione per servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme; l'altezza massima è stabilita in ml. 10, fatte salve maggiori altezze per comprovata esigenza di carattere tecnico connesse al tipo di attività svolta.

Oltre alle destinazioni di tipo artigianale ed industriale, in tali aree sono ammesse le attività di cui ai punti 1, 2, 3 - lettera B - Art. 9 delle presenti Norme.

2. Aree di tipo " D2 "

aree libere a destinazione produttiva, o ad ampliamento di quelle esistenti.

I nuovi interventi edificatori per attività industriali ed artigianali e quelle di cui ai punti 1, 2, 3, - lettera B - Art. 9 delle presenti Norme, sono soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, con le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura max = al 60% della superficie fondiaria di pertinenza al netto dei servizi;
 - Indice di utilizzazione fondiaria 80% della superficie fondiaria di pertinenza;
 - altezza max < 10 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovata esigenza;
 - servizi (parcheggi, verde, ecc.) 20% della superficie fondiaria di pertinenza.

Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle fondazioni e nel corretto disciplinamento delle acque di gronda e scarico dei fabbricati; in sede di progetto esecutivo degli interventi per una corretta valutazione degli aspetti geotecnici, in particolare per quanto attiene la valutazione della capacità portante e dei cedimenti del terreno di fondazione, sarà opportuna l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche o prove geotecniche di laboratorio in ottemperanza al D.M. 11.03.1988.

La tipologia costruttiva, la composizione dei volumi e i materiali dovranno inserirsi armonicamente nel paesaggio soprattutto tramite l'utilizzo del verde ed il colore.

Le nuove costruzioni dovranno dimostrare un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto dei nuovi interventi dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree- anche di alto fusto- ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante,

nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato

3. **Aree di tipo " D3 "**

aree libere e/o edificate a destinazione artigianale, commerciale.

Sono consentite attività artigianali e commerciali ed quelle previste ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 7 - lettera A – e 1, 2, 3 - lettera B - delle presenti Norme.

Gli interventi di nuova costruzione sono assentiti mediante rilascio di singolo Permesso di costruire, nei limiti dimensionali massimi di seguito evidenziati:

- superficie lotto minima > a mq. 2.000;
- altezza max consentita < a mt. 7,50 salvo che per specifici ambiti regolati da apposita scheda "area D3a";
- rapporto di copertura max pari al 60% della superficie del lotto salvo che per specifici ambiti regolati da apposita scheda "area D3a";
- superficie max lorda di solaio destinata alla residenza pari al 10% della superficie del lotto;
- parcheggi: la dotazione di aree per parcheggi va dimensionata secondo l'Art. 6 delle presenti Norme.

La modificazione della destinazione d'uso esistente in commerciale, qualora ammessa dalle presenti norme e nei limiti prefissati dalle stesse, potrà essere assentita soltanto previo adeguamento delle aree per servizi nella misura prevista per tale destinazione dal precedente articolo 6. Qualora la realizzazione di tali aree per servizi nella misura richiesta non sia possibile per qualsiasi ragione, la modificazione della destinazione d'uso non potrà essere consentita.

La tipologia costruttiva, la composizione dei volumi e i materiali dovranno inserirsi armonicamente nel paesaggio soprattutto tramite l'utilizzo del verde ed il colore.

Le nuove costruzioni dovranno dimostrare un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto dei nuovi interventi dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree- anche di alto fusto- ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato

Aree ed edifici a destinazione commerciale

4.1 Oggetto, finalità, obiettivi

Le presenti Norme fanno proprie le finalità, gli obiettivi, i riferimenti metodologici e operativi per la programmazione della rete distributiva, di cui all'atto di adeguamento agli indirizzi e criteri regionali di cui alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, approvato dall'Amministrazione Comunale.

Le tipologie distributive sono classificate e definite dall'art.8 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.

Il Piano Regolatore Generale delimita le zone di addensamento e le localizzazioni commerciali, all'interno delle quali individua le aree a destinazione commerciale, sulla base dei criteri stabiliti dal presente articolo e dell'articolo 7 dell'atto di adeguamento sopra richiamato.

Per le localizzazioni commerciali urbane (L.1.), oltre alla loro individuazione, vengono indicati i parametri attraverso i quali esse sono identificabili.

I "luoghi del commercio" fanno riferimento alla mezzeria delle sedi stradali individuate planimetricamente e comprendono il loro intorno; fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con le destinazioni d'uso urbanistiche definite dall'art.10, punti A) e B) delle N.T.A

4.2 Zone di Insediamento delle Attività Commerciali al Dettaglio

Il Comune è classificato ai sensi dell'art. 11 della D.G.R. n°563-13414 tra i Comuni intermedi. Il territorio del Comune è considerato tutta area commerciale.

Gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq. potranno localizzarsi nell'ambito del territorio, subordinatamente al rispetto della compatibilità urbanistica dettata dalle N.T.A., con riferimento alle destinazioni d'uso consentite.

Le zone di addensamento commerciale riconosciute nel territorio sono rappresentate nella tavola grafica allegata alle presenti Norme.

In particolare:

A.1 – addensamento storico rilevante

A.4 Addensamento commerciale urbano minore (o debole). Si estende da corso G. Marconi, via Alessandria, piazza Italia, via Migliara, tratto di c.so Garibaldi, tratto di via Poggio, e parte di via Sticca.

L.1 – sulla cartografia di piano vengono individuate due localizzazioni L.1/1 – corso Marconi e L.1/2 – area “ex Vaseria”

4.3 Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1) Le tipologie distributive definite dall'art. 8 della D.G.R. n°563-13414 che riguardano il Comune sono:

- ESERCIZI di VICINATO

- Esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 150

- MEDIE STRUTTURE di VENDITA

Offerta alimentare e/o mista:

- M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250;
- M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900;
- M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800.
- M-SAM4: superficie di vendita oltre mq. 1.800.

Offerta extralimentare:

- M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400;
- M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900;
- M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800.
- M-SE4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500

- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Offerta commerciale mista:

- G-SM1: superficie di vendita fino a mq. 4.500;

Offerta commerciale extralimentare:

- G-SE1: superficie di vendita fino a mq. 3.500.

- CENTRI COMMERCIALI

Medie strutture di vendita:

- M-CC : superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1.500.
- M-CC : superficie di vendita da mq. 251 a mq. 2.500

Grandi strutture di vendita:

- G-CC1 : superficie di vendita fino a mq. 6.000.

4.4 Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

1) Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le finalità indicate nell'art. 6 del D.lgs. 114/98.

2) La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.

4.5 Interventi di valorizzazione e di potenziamento degli insediamenti commerciali

- 1) Il Comune, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico - edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine dell'identità urbana, ai sensi dell'art. 19 della D.G.R. n° 563-13414 del 29/10/1999.
- 2) Sulla base di appositi studi relativi agli addensamenti commerciali il Comune può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana".
- 3) Il Comune approva i P.Q.U.. con apposito atto deliberativo riguardante anche un programma di attuazione degli interventi e individua i collegati strumenti incentivanti nel rispetto di quanto previsto all'art. 19 della D.G.R. n° 563-13414 del 29/10/1999.

E - Aree agricole di tipo E

Ferma restando la possibilità – nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – di realizzare eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51.1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., le opere a carattere più strettamente edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

1. Nuove edificazioni:

Nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati
- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 Lr. 56/77 e s.m.

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art. 25 della Lr. 56/77 e s.m., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con eguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e stipula di atto di impegno a mantenere la destinazione per l'allevamento e per l'abitazione a supporto dello stesso.

Ai soggetti indicati ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendono realizzare infrastrutture al servizio dell'agricoltura a disposizione degli agricoltori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc).

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

a) abitazioni al servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di due piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale che costruiscono in area agricola, di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/01

E' ammessa la costruzione di autorimesse al servizio dell'abitazione nella misura massima di 30 mq. per abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in m. 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie definite dall'art. 15.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine al servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in m. 5,00 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m. 5,00

b) Fabbricati al servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi scuderie, ecc.

I fabbricati al servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

- indice di fabbricabilità : 0,03 mq/mq calcolato sulla superficie dell'azienda.

Non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati: l'altezza massima sarà pertanto contenuta in m. 4,00, mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche, (es. ricovero di grandi macchine agricole, ecc.) non si potranno comunque superare altezze di m. 6,00. Detti fabbricati non

sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcilaie ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di mt. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo;
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzati ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a m. 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i valori ambientali della zona, impiegando tecniche e materiali di tipo tradizionale; qualunque opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- tetti in tinta rossa
- facciate in muratura intonacate e tinteggiate in tinta chiara
- in strutture di tipo prefabbricato, le murature di tamponamento finite fondo cassero o ghiaietto

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto di impegno dello avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- b) le classi di coltura in atto o in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessari solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- c) il vincolo di trasferimento in cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2. Interventi su edifici esistenti:

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a. da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,
- b. da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse come indicato all'art.9 lettera C) delle presenti norme

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Negli edifici esistenti ricadenti nella zona Buffer non è consentito:

- inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;
- installare impianti per la radio-telecomunicazione (antenne, parabole) e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
- eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza;
- alterare le caratteristiche tipologiche e compositivi della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione delle parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento di strutture esistenti, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel contesto collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto vengono definiti in funzione della classificazione di cui all'art. 8 e sono articolati come segue:

a. Edifici di tipo "E1"

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, nonché il loro adattamento interno ai fini del recupero igienico e funzionale.

Sono ammessi gli interventi sulle strutture, se volti al consolidamento o sostituzioni di parti ed elementi strutturali degradati ed il loro rifacimento nei materiali e tipologie originarie, senza modificare le quote, la posizione, la forma degli orizzontamenti e dei corpi scala.

Il volume complessivo a progetto realizzato è quello esistente, diminuito di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti od incoerenti interne od esterne.

È ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne, delle pendenze, delle coperture ed il ripristino dei materiali di facciata, solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originarie.

Sono consentiti interventi di mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con l'impianto tipologico originario e interventi di adeguamento igienico o tecnologico, nonché il riuso a fini abitativi di parti di fabbrica in muratura (ex stalle, fienili, fabbricati chiusi da almeno due lati) abbandonate e non più utilizzate per l'attività agricola, oppure per la realizzazione di servizi igienici o quali pertinenze alle abitazioni.

Sono escluse dal recupero le tettoie o manufatti similari.

b. Edifici di tipo "E2"

costituiti da edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale:

Oltre a tutti gli interventi ammessi al punto precedente del presente articolo, è ammessa la ristrutturazione interna, per adeguare l'edificio alle destinazioni di uso esistenti o previste.

È ammessa la limitata modifica della forma e posizione delle aperture esterne, delle pendenze, delle coperture ed il ripristino dei materiali di facciata, nel rispetto della tipologia edilizia, delle forme tradizionali delle coperture, nel rispetto dei rapporti vuoti e pieni, della composizione tradizionale delle facciate, della tessitura delle superficie, e della grana dei materiali, finalizzato al rispetto delle norme igienico sanitario

Gli interventi dovranno comunque prioritariamente essere rivolti alla rimozione e ripristino, secondo i metodi e tipologie originarie, degli elementi deturpanti.

c. Edifici di tipo "E3"

Edifici con caratteri tipologico diffusi ovvero anonimi e/o recenti

Oltre a tutti gli interventi di cui al punto precedente, è consentito l'intervento di demolizione e nuova edificazione

Detti interventi dovranno essere finalizzati a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri della tipologia rurale storica, norma a cui l'edificio dovrà sottoporsi qualunque sia l'intervento previsto.

Pertanto gli interventi ammessi se consentiti dalle rispettive classi di appartenenza sono i seguenti:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su un'area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n.21
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. l'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.
- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).
- Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto previsto dal precedente articolo, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al

raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

- È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 16 delle presenti norme. È ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

3. Depositi attrezzi o simili

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali avente superficie non superiore a mq. 16, altezza all'imposta non superiore a mt. 2,30. detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

3.1 Ciabot/ Cascinot

La relazione e le tavole di analisi paesaggistica individuano i ciabot o cascinot, manufatti legati all'attività vitivinicola, per i quali viene redatta apposita scheda allegata anche alle presenti norme. Per i ciabot / cascinot da vigna sono ammissibili unicamente interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, di restauro senza demolizione, non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso, nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma. Non sono ammessi ampliamenti e sopraelevazione, inserimenti di portici sporti delle coperture, balconi o ballatoi in quanto altererebbero il rapporto dei ciabot/ cascinot con il contesto, le proporzioni e le caratteristiche morfologiche e costruttive specifiche. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma.

4. Recinzioni e muri di sostegno

Le distanze delle nuove costruzioni, ovvero delle ricostruzioni, dovranno rispettare le norme riportate nel Nuovo Codice Stradale e nel Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (decreto P.R. 495/92 Artt. 26 e 28) e nel Decreto P.R. 26/04/1993 n. 147.

Le recinzioni realizzate nelle zone agricole dovranno avere un'altezza non superiore a cm. 150 realizzate in preferenza con siepi vive o eventualmente in legno o rete metallica; tutti i gli elementi metallici quali reti, paletti ecc.... dovranno essere plastificati o verniciati di colore verde o marrone e sostegni dovranno essere direttamente infissi al suolo o in fondazioni o cordoli non sporgenti dal suolo non sono ammesse recinzioni con muretti.

In particolare si raccomanda l'uso dei manufatti a giorno (reti metalliche o simili), nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

Per nuovi muri di sostegno l'altezza massima è di m. 2.50; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a m. 2.50, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari ad $n/3$ dell'altezza medesima. Le terrazze dovranno essere convenientemente sistemate a verde.

Le distanze dai cigli stradali sono quelle indicate nel Nuovo Codice Stradale sopra citato.

5. Aree ed edifici con destinazione d'uso extra agricola in atto

Per gli edifici con destinazione d'uso extra agricola in atto, sono confermate le destinazioni esistenti quali la residenza civile, le attività connesse con il turismo, le attività produttive non inquinanti, le attività estrattive e di deposito, purché siano conformi alle leggi statali e regionali che regolano il settore.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di ristrutturazione volti a garantire la funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto ed alla classe di appartenenza.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali, è consentito ampliare la superficie netta destinata a residenza fino al 20%, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche.

Per quanto riguarda gli edifici ad uso produttivo esistenti di tipo extragricolo, sono ammessi miglioramenti fino al 50% della superficie utile lorda .

6. Aree ed edifici non più utilizzati ai fini agricoli

Per gli edifici in zona agricola non più utilizzati ai fini agricoli, o abbandonati, è ammesso il loro recupero :

- per destinazione d'uso residenziale ; .

- per destinazione d'uso connesse alla residenziale di cui all'art.9 lettera A punti 1,2,4,5,7 e per tutti gli usi connessi con l'attività turistica è consentito il recupero fino alla concorrenza massima di mq. 150 di SUL si specifica che l'insediamento delle nuove destinazioni d'uso non dovrà comunque comportare la realizzazione di nuovi innesti viabili sulla ex SS 30 della val Bormida ;

il permesso di costruire, in entrambi i casi , ai sensi dell'art.49 5 comma L.R. 56/77, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento., nel caso in cui l'interventi richieda opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- destinazione d'uso connesse alla residenziale di cui all'art.9 lettera A punti 1, 4, per superficie superiore a mq. 150 di SUL è obbligatoria la redazione di Piano di Recupero esteso a tutto l'ambito.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione; anche con ampliamento fino alla concorrenza massima del 20% del volume esistente.

7. Elemento Caratterizzante il Costruito E.C.C.

Il PRGC individua con apposito simbolo ECC gli edifici e le loro aree di pertinenza come elementi caratterizzanti il territorio con l'obiettivo di perseguirne il recupero tutelandone i caratteri tipologici, compositivi e formali; a tal fine si individuano due differenti regimi normativi ai quali corrispondono differenti livelli di modificabilità degli immobili:

A) Interventi ammessi con singola autorizzazione/permesso:

- a) manutenzione ordinaria;

- b) manutenzione straordinaria;

- c) restauro e/o risanamento conservativo;

- d) ristrutturazione edilizia. L'intervento non dovrà prevedere modificazioni sistematiche dei fabbricati salvaguardandone attentamente tipologie, caratteri architettonici ed elementi decorativi di pregio. Si specifica che non è consentita la demolizione se non per le limitate porzioni direttamente interessate e necessarie per la realizzazione dall'intervento.

Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riuso delle superfici coperte esistenti.

B) Interventi con Piano di Recupero : visto i particolari elementi di finitura architettonica di questi edifici , che richiamano la tipicità dei cascinali dell'Alto Monferrato, la consistenza edilizia e la natura degli immobili, il PRGC ne incentiva il recupero, anche con eventuale cambio di destinazione d'uso verso altri utilizzi oltre la residenza . In tal caso si prescrive la preventiva approvazione di Piano di Recupero che in funzione della nuova destinazione d'uso norma nel dettaglio:

- 1) la necessità rispetto alla destinazione d'uso prevista dell'eventuale incremento volumetrico;
- 2) l' ampliabilità dell'immobile salvaguardandone i caratteri tipologici compositivi e formali;
- 3) l'ampliamento dovrà essere contenuto nel 25% della volumetria esistente;
- 4) ristrutturazione edilizia ;
- 5) l'eventuale necessità di realizzazione e/o dismissione di servizi pubblici o di uso pubblico;
- 6) l'eventuale necessità e relativa quantità minima di spazi di sosta privati in riferimento alla nuova destinazione d'uso.

H - Aree di tipo " H "

aree libere e/o edificate per attività agricola in zona impropria.

Le aziende agricole che, per la loro attività, sono ubicate in zona impropria e, comunque, in contrasto con la destinazione residenziale della zona, come tali individuate nella Tavola di Piano con apposito retino, sono mantenute; sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; le modalità operative per il loro trasferimento ed il conseguente riuso dei relativi immobili dismessi saranno definiti a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 e L.R. 50/80.

Gli interventi e le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'Art. 9, punti A), B), delle presenti Norme.

I - Aree di tipo " I "

aree per attività estrattive in atto.

Le coltivazioni delle aree per attività estrattive sono consentite nel rispetto della Legge Regionale 69/78 "Coltivazione di Cave e Torbiere".

Deve essere assicurata la tutela dell'ambiente mediante successivi interventi di ripristino ambientale, trasferite piantumazioni e con la possibile discarica di materiali inerti di 2^a categoria, ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. 10/09/1982 N. 915 e dell'Art. 7 della L.R. 02/05/1986 N. 8.

Il PRGC individua all'interno delle aree estrattive anche una area interessata dalle previsioni di realizzazione delle opere della linea AV/AC Milano – Genova , per questa si ribadiscono gli usi per le aree I sono esclusi tutti gli altri utilizzi ivi compresi quelli agricoli.

M - Aree di tipo " M "

aree per servizi.

Sono aree ed edifici che il Piano destina ai servizi ed attrezzature sociali, suddivise come di seguito:

1. Aree ed edifici di tipo "M1"

aree ed edifici di interesse storico – architettonico - documentario, vincolati ai sensi della Legge 1089.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui al punto A, 1) (Aree ed edifici di tipo " A1 ") del presente articolo. In deroga a quest'ultima norma, sono ammessi aumenti di volume, ampliamenti e nuove costruzioni, se preliminarmente consentiti dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

2. Aree ed edifici di tipo " M2 "

aree ed edifici con caratteri tipologici diffusi ovvero anonimi e/o recenti.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dalle normative vigenti in base al tipo di attrezzatura o di servizio previsto ed indicato con apposito simbolo in cartografia. La modificazione del tipo di servizio previsto potrà essere effettuata con le procedure di cui all'art. 1 comma 4 della

legge 3 gennaio 1978, n. 1: la progettazione delle opere realizzabili in dette aree, così come le eventuali variazioni di destinazione, dovranno tenere conto di tutti i vincoli eventualmente gravanti sull'area previsti dal presente Piano e prestare particolare attenzione ai valori paesistico - ambientali presenti dall'area in questione.

3. Aree ed edifici di tipo "M3"

Aree per la realizzazione di campo da Golf

Sulle tavole di piano viene individuato con apposito retino un'area idonea alla realizzazione di un campo per il gioco del Golf. L'obiettivo del PRGC è quello di consentire una modificazione del territorio che, nel rispetto dei suoi caratteri ambientali e paesistici consenta la realizzazione del campo. A tal fine e per meglio definire gli interventi necessari il PRGC assoggetta l'area ad apposita scheda normativa che definisce obiettivi, modalità di intervento e prescrizioni.

Scheda Normativa :

Obiettivo : realizzazione di campo da golf. A tal fine il PRGC individua con apposito retino l'area interessata per l'esclusiva realizzazione del campo da Golf (individuato con notazione "GLF" sulle tavole di piano)

Modalità di attuazione : D.I.A. e convenzione al fine di regolare le modalità di approvvigionamento dell'acqua

Prescrizioni urbanistiche : Si specifica che all'interno dell'area a golf sono comunque compatibili tutte le attività di tipo agricolo. Per quanto attiene all'approvvigionamento dell'acqua, in sede di convenzioni, è fatto obbligo di specificare le modalità di emungimento che in alcun modo dovranno interferire con l'utilizzo idropotabile della risorsa acqua.

Prescrizioni per la progettazione : dall'analisi ambientale effettuata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS emergono le seguenti prescrizioni :

- si dovrà tutelare la vegetazione ripariale esistente
- le recinzioni, ove necessario dovranno essere poste in opera in maniera da consentire il transito degli animali

Prescrizioni per la progettazione : dall'analisi ambientale effettuata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS si sono evidenziate alcune cautele da adottarsi in sede di progettazione che si traducono nelle seguenti prescrizioni :

- si dovrà tutelare la vegetazione ripariale esistente;
- le recinzioni (realizzabili solamente in fascia B), ove necessario dovranno essere poste in opera in maniera ostacolare i possibili corridoi ecologici per converso non possono essere previste recinzioni in fascia A
- i movimenti terra dovranno essere strettamente limitati alla profilatura del terreno e comunque dovranno essere assoggettati a verifica di compatibilità idraulica.

TR - Aree per insediamenti turistico ricettivo

Il PRGC individua sulla cartografia di piano destinata ad attività turistico ricettiva con l'obiettivo di sviluppare l'attività ricettiva recuperando anche un immobile esistente. La relativa scheda di indirizzo definisce le modalità di attuazione e parametri edilizi .

ART. 11 DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI E DELLE AREE AD EDIFICABILITÀ LIMITATA E CONTROLLATA

Le possibilità di utilizzazione delle aree di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 1° comma Art. 8 delle presenti Norme, sono state differenziate come segue:

1. Aree per fasce e zone di rispetto.

L'utilizzazione è articolata in relazione alla tipologia del vincolo ed alla destinazione d'uso delle aree ed edifici interessati; sono pertanto consentiti i seguenti tipi di intervento:

a. Fasce di rispetto stradale

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonabili e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; è, inoltre, consentita la realizzazione, a titolo precario, di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a ml. 250 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli.

Per quanto riguarda le preesistenze, sono consentiti gli interventi ammessi dalle rispettive classi di aree ed edifici di appartenenza, di cui all'Art. 10 precedente, con esclusione di ogni ampliamento; oltre agli interventi di cui sopra, sono consentiti, se ammessi dall'Art. 10, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche, purché gli stessi siano realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Sulle strade comunali, le piante (alto fusto e no) possono essere piantate sino ad una distanza di ml. 6,00 dal confine di proprietà.

Tutte le disposizioni s'intendono operanti anche quando dette fasce non risultano individuate cartograficamente.

b. Fasce di rispetto della ferrovia

Fermi restando i divieti di cui all'Art. 235 della Legge 2248/1865, gli edifici esistenti, ove compatibili con le destinazioni proprie ed ammesse dall'area interessata, potranno essere oggetto di soli interventi a carattere manutentorio;

c. Zona di rispetto dei cimiteri

Sono ammessi i soli interventi previsti dall'art. 28 Legge 166/2002 ed in particolare : sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso.

d. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 29 della L.R. 56/77

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive e ricreative, connesse con gli specchi ed i corsi d'acqua.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione interna, se ammesse dall'Art. 10 precedente.

In dette fasce potranno essere rilasciate Concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti Leggi statali e regionali che regolano la materia, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale.

Lungo i corsi d'acqua gli interventi di taglio forestale sono sempre ammessi, purché nel rispetto della normativa forestale regionale vigente.

Le trasformazioni che interessano i corsi d'acqua devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale dei torrenti e il miglioramento delle sue caratteristiche

paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.

Gli interventi finalizzati alla protezione delle sponde e dei versanti devono essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi.

Gli interventi in grado di compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete sono ammessi solo dietro presentazione di opportuna progettazione tecnica con richiesta di autorizzazione paesaggistica ed opere di compensazione

- e. **Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui alla D.lgs 42/04 e s.m.i..** Chiunque voglia intraprendere in dette fasce lavori che possono modificarne o alterarne lo stato fisico o l'aspetto, deve astenersi dall'iniziare i lavori sino a che non abbia ottenuto l'autorizzazione dalla Giunta Regionale, fatti salvi i disposti di cui D.lgs 42/04 e s.m.i. . Per le aree e gli edifici esistenti ricompresi in dette fasce, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalle categorie e dalle destinazioni normative di appartenenza.

f. **Corridoi ecologici**

La tavola della ' Analisi Paesaggistica, Tav 1A "Uso del suolo " , individua i corridoi ecologici aree di notevole valore ecologico; in tale aree non sono consentiti interventi in grado di modificare la funzionalità della rete ecologica.

2. **Aree di salvaguardia di eventuali sviluppi della viabilità.**

Sono destinate alla realizzazione di nuove eventuali infrastrutture viarie, pertanto, fino all'approvazione dei relativi progetti esecutivi, è consentito intervenire per conservare lo stato di natura e delle colture; eventuali edifici esistenti potranno soltanto essere oggetto di interventi a carattere manutentorio con esclusione di ampliamenti volumetrici e di superficie utile netta.

3. **Aree inedificabili ed ad edificabilità controllata di salvaguardia ambientale e dei beni culturali**

Con apposita delimitazione e/o retino, sono individuate nelle tavole di Piano, 1:5.000, 1:2.000, a tutela dei beni culturali, ed a salvaguardia delle aree paesaggistiche.

Sono destinate alla conservazione dello stato di natura ed alle coltivazioni agricole.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi ammessi dalle rispettive classi di aree ed edifici di appartenenza di cui all'Art. 10 precedente. E' consentito il recupero ai fini abitativi, dei rustici e nelle aree agricole (E) ricomprese nel vincolo sono consentiti la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli di cui all'art. precedente.

A tal fine gli interventi assentibili sono:

- 1) per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi ammessi dalle rispettive classi di aree ed edifici di appartenenza di cui all'Art.10 precedente. E' consentito il recupero ai fini abitativi, dei rustici e nelle aree agricole (E) e a tal fine è consentito un ampliamento della volumetria del 20% ricomprese nel vincolo sono consentiti la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli di cui all'articolo precedente;
- 2) per consentire l'utilizzo a fini agricoli del territorio è ammessa la costruzione delle infrastrutture, delle attrezzature per la produzione , la conservazione , la lavorazione e la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art.2135 del codice Civile alle seguenti condizioni:
 - a) la costruzione dovrà essere interrata (la superficie laterale dei prospetti dovrà essere ricoperta dal terreno circostante per almeno il 70%);

- b) la copertura dovrà essere inerbita o coltivata in maniera da inserire il manufatto nel paesaggio mentre per la parti a vista dovranno essere rispettate tecniche architettoniche coerenti con i caratteri del paesaggio stesso.

Tutti gli interventi dovranno rispettare scrupolosamente i valori ambientali della zona, impiegando composizione dei volumi, tessitura delle superfici, tecniche di posa dei materiali di tipo tradizionale.

Gli interventi edilizi o infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale.

4. Aree a tutela archeologica (reperti e fonti)

Il P.R.G. le vincola quali aree completamente inedificabili, utilizzabili ai soli fini agricoli – culturali. Eventuali opere di scavo dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici.

5. Aree marginali, intercluse e/o a verde privato inedificabili.

Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni della residenza, adatte alle coltivazioni con l'esclusione della coltivazione industriale del legno.

Sono ammesse le recinzioni in rete metallica o cancellate.

6. Aree inedificabili ed aree ad edificabilità controllata a salvaguardia dell'assetto idrogeologico

Tali aree riportate sulla tavola di piano della “Carta di Sintesi” e della “Carta dei dissesti” della relazione geologica con tutti i relativi vincoli sono normate “*per estratto*” dall’art. 20 delle presenti N.T.A. Pertanto ogni intervento dovrà essere sottoposto a verifica di compatibilità con tutti gli elaborati della Relazione Geologica generale e di quelle relative alle aree di nuovo intervento.

7. Usi civici trattasi di aree di proprietà collettiva assoggettate alle apposite disposizioni giuridiche che rientrano anche nelle categorie di beni disciplinate dal comma 1 lettera h, del Codice dei Beni culturali (D.lgs 42/04).

8. Oleodotto il territorio di Cassine è attraversato dall’oleodotto SARPOM, individuato in cartografica; le costruzioni di qualsiasi tipo, prossime alle tubazioni principali dell’ oleodotto , dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete, per qualsiasi richiesta di intervento edilizio l'interessato dovrà richiedere nulla-osta e trasmetterlo al Comune prima del rilascio del provvedimento autorizzativo

9. Zona naturale di salvaguardia- del Bosco di Cassine ovvero del “Bosco delle Sorti – La Communa”

La normativa di riferimento risulta definita dalla L.R. 29/06/2009 n. 19 e s-m-i- “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità”; al fine di tutelare le tipologie boschive che costituiscono unicità nel contesto dell’area naturale e rarità nel contesto dell’intero territorio piemontese, i tagli boschivi potranno essere effettuati solo per favorire il mantenimento di queste latifoglie nobili sia attraverso tagli di miglioramento boschivo (diradamenti selettivi per eliminare le piante dominanti diverse dalle querce) che favoriscano le piante di avvenire a discapito di quelle sottomesse o senza futuro, sia favorendo l’estirpazione di tutte le specie particolarmente infestanti quali la robinia (anche se non più considerata come esotica infestante) e l’ailanto. Nell’area naturale il reimpianto delle viti non è ammesso .

9.1 Aree boscate.

Il perimetro delle aree boscate dovrà essere ulteriormente verificato al momento del rilascio del Permesso di costruire. E' necessario tutelare le formazioni boschive individuate nelle tavole dello Studio di Analisi che contribuiscono a migliorare la stabilità dei terreni siti in condizioni idrogeologiche precarie. I tagli boschivi potranno essere effettuati solo per favorire il mantenimento delle latifoglie nobili sia attraverso tagli di miglioramento boschivo, sia favorendo l'estirpazione di tutte le specie particolarmente infestanti .. I robinieti puri potranno ancora essere tagliati con rilascio minimo del 10%, come da Regolamento Forestale vigente , con rilascio obbligatorio di tutte le latifoglie diverse dalla robinia ; i robinieti misti dovranno essere sottoposti ad un trattamento selvicolturale tale da farli evolvere in boschi misti di latifoglie in cui la robinia scende al di sotto del 50% di copertura.

10. Percorsi panoramici

Alcuni tratti di strade provinciali e comunali individuati dal P.T.P. quali percorsi panoramici da valorizzare; nelle zone di relazione visiva, all'interno della Buffer zone, non sono consentiti interventi che possano interferire con le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi. La fascia lungo la strada panoramica è stabilita in ml. 50, entro la quale le nuove costruzioni ammesse non dovranno superare nel loro punto più elevato(colmi delle coperture) la quota del piano stradale e dovranno avere manto di copertura in laterizio

Tutti gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le prescrizioni di cui all'art. 16 e dimostrare il corretto inserimento e la non compromissione della panoramicità del percorso.

11. Culture specializzate vigneti DOC e DOCG

Le aree coltivate a vigneto D.O.C. o D.O.C.G., seppure non individuate in cartografia, sulla scorta dei dati forniti dovranno essere mantenute all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art.25 della L.R. 56/77 in attuazione all'art.11 del PTR; la nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata

Devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina, che rappresentano un valore paesaggistico-culturale fondamentale del sito. È da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, è necessario prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nel sito, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine. Sono inoltre ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, nelle testate dei filari, mentre lungo le file si può fare ricorso a pali in cemento pigmentato o in ferro con cromie tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti (pali zincati). Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale storica del paesaggio vitato, se non previa richiesta di autorizzazioni (idrogeologiche e paesaggistiche) e opportune compensazioni, se necessarie.

Non sono ammessi interventi che comportino la modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

13. **Elementi di detrazione visiva R.A**

Il PRGC , sulla base della tavola di Analisi paesaggistica (tavola 3.3 visibilità), individua con apposita sigla RA Recupero Ambientale gli edifici che rappresentano elemento di alterazione visiva; ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazione del verde , utilizzo di misure di mitigazione con ricorso ad opere a verde tecnico (parietale e verticale).In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza. (vedi schede allegate alla presenti norme)

ART. 12 STRADE DIMENSIONAMENTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO DISTANZE DA OSSERVARE

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono essere modificate per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come Variante di Piano.

Lungo le strade statali e provinciali dell'ambito territoriale del Comune, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a. strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate
Larghezza della sede: 2 : 4 ml
- b. strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, dotate di piazzole di sosta e manovra.
Larghezza della sede 4 : 6 ml
- c. strade veicolari al servizio di complessi di maggiore dimensione, pavimentate, illuminate.
Larghezza della sede 6 : 12 ml

Per il dimensionamento delle strade extra urbane, è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (CNR B.U., parte IV, Norme Tecniche 28/03/1973).

Per le strade veicolari extra urbane, le fasce di rispetto, in conformità al D.M. 1444/68, sono state stabilite come segue:

- a. autostrade di qualunque tipo: 60 ml
- b. strade di grande comunicazione, strade statali di interesse sovra regionale e strade a scorrimento veloce: 40 ml
- c. altre strade statali e strade provinciali e comunali con sede stradale superiore od uguale a 10,50 ml: 30 ml
- d. strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente: 20 ml

La distanza minima, di cui alla lettera d), si osserva per tutte le strade veicolari interessate, anche se non espressamente individuate nelle tavole di P.R.G.

Per le strade comunali e vicinali, gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, è fissata una distanza minima di 10 ml.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze, come stabilito dall'Art. 5 D.M. 1404/68.

ART. 13 DIMENSIONAMENTO DELLE ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO

In conformità a quanto prescritto dagli Artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche, il P.R.G. individua le seguenti fasce di rispetto, stabilendone la normativa e/o graficamente le dimensioni:

1. Fasce di rispetto dei cimiteri
Sono individuate nelle tavole grafiche con profondità variabile tra un minimo di 50 ml. ed un massimo di 150 ml.
2. Fasce di salvaguardia dei beni culturali e tutela dei beni ambientali
Sono indicate sulle Tavole grafiche di Piano.
3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
 - a. Sono individuate nelle tavole grafiche di Piano le fasce dei corsi d'acqua principali ai sensi della L.R. 56/77 ed hanno una larghezza di mt. 100 per sponda per il fiume Bormida e mt. 25 per il canale Carlo Alberto.
 - b. Sono individuate nelle tavole grafiche le fasce dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs.42/04 e s.m.i. ed hanno una larghezza di mt. 150 per sponda.
 - c. Sono individuate nelle tavole grafiche i tracciati dei corsi d'acqua pubblici soggetti a R.D. 25/07/1904 n. 523; le fasce di rispetto, anche se non segnate graficamente, sono di m. 10 per sponda.
 - d. E' individuato graficamente sulle tavole il reticolo idrografico soggetto a fascia di inedificabilità di m. 10,00.
4. Fasce di rispetto per impianti di depurazione acque reflue, pozzi per acquedotti, pubbliche discariche.
Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G., e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:
 - per gli impianti di depurazione mt. 100;
 - per le pubbliche discariche mt. 1500;
sono escluse le sole discariche di inerti; tali aree sono inedificabili, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto;
 - per i pozzi idropotabili mt. 200;
le aree comprese in tale fascia sono soggette alle prescrizioni di cui al D.P.R. n. 236 del 24/05/1988.
 - per gli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi a carattere manutentivo e ristrutturazione interna se consentiti dalla relativa classe di appartenenza

ART. 14 DISTANZE DAI CIGLI STRADALI, DISTANZE DAI CONFINI, DISTANZE DAGLI EDIFICI

Si abbreviano nel seguente modo , secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio:

- distanza dai cigli stradali: DS
- distanza dai confini: DC
- distanza dagli edifici: D

Le distanze DS, DC, D, di cui al presente articolo, si applicano in assenza di diverse prescrizioni specifiche delle presenti Norme o di strumenti urbanistici esecutivi.

Per tali distanze, in relazione al tipo di area ed edificio 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
 - D = esistenti, diminuite di eventuali aggiunte
- demolizione e ricostruzione:
 - DS = secondo allineamenti esistenti
 - DC = 5,00 ml. oppure a confine qualora preesistono costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante
 - D = esistenti ovvero 10 ml.

b. Aree ed edifici di tipo " B "

- ristrutturazione, ampliamenti, nuova costruzione:
 - DS = secondo allineamenti esistenti
 - DC = 5,00 ml. oppure a confine qualora preesistono costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante
 - D = esistenti, ovvero 10,00 ml.

c. Aree di tipo " C "

- DS = 5,00 ml.
- DC = 5,00 ml. oppure a confine qualora preesistono costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante
- D = 10,00 ml.

d. Aree ed edifici di tipo " D "

- ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:
 - DS = esistenti, ovvero 10,00 ml.
 - DC = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml.
 - D = esistenti, ovvero 10,00 ml.
- nuove costruzioni:
 - DS = 10,00 ml.
 - DC = 5,00 ml. oppure a confine qualora preesistono costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante
 - D = 10,00 ml.

e. aree ed edifici di tipo "E"

- restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna:
 - DS, DC, D = esistenti
- ristrutturazioni con aumenti di volume, ampliamenti, nuove costruzioni ed impianti:
 - DS = secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto)

DC = 5,00 ml. oppure a confine qualora preesistono costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante

D = 10,00 ml.

Nelle aree di tipo "A", "B", "C", "E", le distanze minime DC e D non si applicano per locali accessori, anche in edifici a sé stanti, purché l'altezza massima non superi i 2,50 ml, misurati dal livello del terreno della o delle proprietà contigue interessate, né per locali interrati.

ART. 15 UTILIZZAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI - PARCHEGGI E SISTEMAZIONI A VERDE PRIVATO

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

- a. aree per parcheggi privati, ai sensi e nella misura fissata dall'Art. 18 della Legge 765/67, pari a 1 mq. ogni 10 mc.; per destinazioni residenziali produttive e artigianali;
- b. spazi di parcheggio e manovra in misura adeguata alle esigenze per gli insediamenti commerciali di oltre 400 mq. Di superficie di vendita, come meglio precisato al precedente art.6;
- c. aree alberate e sistemate a verde nelle seguenti misure:
 - almeno il 30% dell'area libera di pertinenza degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia;
 - almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici a destinazione commerciale e produttiva.

Le aree per parcheggio, di cui alle lettere a) e b), potranno in tutto od in parte, essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero, in appositi edifici a sé stanti e su più piani.

Le quantità minime di aree, di cui al presente articolo, non potranno, in ogni caso, essere localizzate all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Il progetto di sistemazione di tali aree è parte integrante degli allegati tecnici alla domanda di Concessione edilizia; la loro realizzazione si aggiunge tra le condizioni di cui all'Art. 57 della L.R. 56/77 "Abitabilità e usabilità delle costruzioni".

ART. 16 BENI CULTURALI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE E NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

Il P.R.G., ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77, individua i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

1. i nuclei storico - ambientali costituiti dall'insieme delle aree di tipo "A", come definite dall'Art. 8 delle presenti Norme e le relative aree per servizi e per la viabilità;
2. i nuclei insediativi, i complessi isolati, i singoli edifici civili e rurali (aree ed edifici di tipo "B1", "E1", "E2", "M1").

Nei nuclei storico - ambientali e negli ambiti inedificabili di pertinenza dei beni culturali è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Gli interventi propri ed ammessi dovranno, pertanto, in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti. A tal fine i relativi progetti di intervento dovranno sempre essere corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante, con fotografie specifiche e dell'intorno ambientale e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi del D.lgs n.42/04.

Il P.R.G., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici delle aree collinari e per garantire il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico - edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti Norme di carattere generale, secondo quanto previsto dall'art. 32, punto A del Regolamento Edilizio:

- a. gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono : a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di Permesso di costruire, debbono comprendere una esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto, con particolari costruttivi ed architettonici, indicazioni dei materiali di rifinitura e di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;
- b. gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circostante, usando anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali;
- c. le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati nei modi e nelle forme tradizionali; per la recinzione delle proprietà è da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempre verde (esempio, lauro, lauro ceraso, agrifoglio, ecc.) od a foglia caduca (esempio, biancospino, pirus, carpino, ecc.).
Nei nuclei, complessi ed edifici di cui ai punti 1) e 2), sono assolutamente vietate recinzioni realizzate con manufatti in cemento;
- d. nella zona collinare è vietato produrre alterazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno di altezza superiore a 2,00 mt.
- e. Pannelli solari e fotovoltaici se previsti dal D.C.R 98-1247 del 11.01.2007 devono essere allocati in via prioritaria sulla falda di copertura.
- f. non è consentito, nella area buffer zone, inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possono configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;
- g. non è consentito, nella area buffer zone , installare impianti per la radio-telecomunicazione e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili , collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica

ART.17 ZONE DI RECUPERO

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 27 e seguenti della Legge 457/78, il Comune, in sede di formulazione di Programma di Attuazione o con apposita Deliberazione, potrà stabilire, nell'ambito delle aree di tipo A e di tipo B, definite zone di recupero ai sensi e per gli effetti di cui al citato art. 27, la formazione di Piani di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'Art. 28 della Legge 457/78.

Per gli immobili compresi nelle aree soggette a tale obbligo fino all'approvazione del Piano di recupero, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 18 RECUPERO RUSTICI

E' consentito il recupero dei rustici a solo scopo residenziale. si intendono per rustici i manufatti edilizi realizzati anteriormente al 1 settembre 1967,delimitati da tamponamenti, individuati a Catasto Terreni o Edilizio Urbano,ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche compatibili con le destinazioni residenziali, ai sensi delle presenti N.T.A.,con esclusione dei capannoni agricoli realizzate con strutture prefabbricate o in cemento armato.

Gli interventi di recupero si attuano con le prescrizioni e le norme della Legge Regionale 29 aprile 2003 n. 9 “ Norme per il recupero funzionale dei rustici” .

In particolare,devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non sono consentiti aumenti di volume od innalzamenti;
- i nuovi tamponamenti dovranno essere arretrati al filo interno delle spalle degli archi e dei pilastri perimetrali;
- gli intonaci saranno a civile con rasatura di calce gialla e tinteggiati del colore prescritto dalla Commissione Edilizia Comunale;
- dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le parti in mattoni a vista;
- i tetti dovranno mantenere i caratteri originari (anche nell'ipotesi del loro rifacimento) in quanto a struttura ed a manto di copertura. È ammessa, per le parti chiuse, previste dal progetto, la loro coibentazione e controsoffittatura in legno;
- gli eventuali solai intermedi, se in legno, potranno essere sostituiti con altro materiale (ferro e latero - cemento) purché arretrati dai fili esterni;
- non sono concessi sporti e balconi, salvo che per la copertura con orditura a vista;
- i serramenti dovranno essere in legno con persiane in legno o ad ante piane, le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo;
- i canali dovranno essere in lamiera o in rame.

Sono escluse dal recupero le tettoie.

ART.19 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO

Sono prescritte le seguenti norme:

1. i soggetti titolari di, D.I.A. e Permesso di costruire, o provvedimenti comunque denominati, relativi alla realizzazione, modifica, potenziamento alle seguenti opere:
 - strade extraurbane di tipo C, strade urbane di scorrimento, (tipo D), strade urbane di quartiere (tipo E), strade locali (tipo F), secondo la classificazione di cui al D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.;
 - discoteche;
 - circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi;
 - impianti sportivi e ricreativi;devono presentare, prima dei relativi rilasci, la documentazione di impatto acustico, che accerti la conformità della richiesta ai valori limiti previsti dalla classificazione per la specifica zona, nonché dimostri che le emissioni sonore provocate dalla attività in oggetto non pregiudicano il rispetto dei limiti delle zone eventuali adiacenti più tutelate.
2. È fatto l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
 - scuole e asili nido;
 - ospedali;
 - case di cura e di riposo;
 - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 1.
3. Le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative, a insediamenti commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché la domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.
4. La documentazione di cui ai comma 1, 2, 3 precedenti, è resa con le modalità di cui all'art. 4 della legge n. 15 del 14.01.1968.
5. La domanda di licenza o autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 3, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli definiti dal presente piano di zonizzazione acustica, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

ART.20 NORME TRANSITORIE, DEROGHE E PROCEDURE PARTICOLARI

In tutto il territorio comunale sono ammesse deroghe nel rispetto delle disposizioni e delle procedure di legge alla destinazione prescritta ed alle presenti Norme, limitatamente ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, anche fuori dalle aree appositamente delimitate dal P.R.G. Nelle aree per attività estrattive, anche se ricadenti in fascia di rispetto fluviale, possono essere autorizzate, a titolo precario, le realizzazioni degli impianti necessari allo svolgimento dell'attività estrattiva medesima, nonché di tettoie e locali per il ricovero di attrezzi, macchine e mezzi di trasporto.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente costruito ed alle prescrizioni particolari di cui agli Artt. 10 - lettera A - e 16, per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità architettonica, potranno essere concessi, previo parere positivo della Commissione Comprensoriale per la Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali, di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77.

A preventivo parere positivo della suddetta Commissione sono altresì soggetti obbligatoriamente (art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77):

a) gli interventi di restauro su edifici di tipo A2

b) gli strumenti urbanistici esecutivi relativi agli ambiti di cui al punto a) precedente

Tutti gli interventi sugli edifici di tipo "A1", "M1", sono soggetti ad autorizzazione del Sovrintendente ai Beni Ambientali del Piemonte.

Allegato 1 :

schede di intervento delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo

Area n. 1, di complessivi mq. 13.000 circa a PECO:

- volume edificando (V): 7.200 mc.
- altezza massima degli edifici (H): 7,50 mt.
- destinazioni d'uso: residenza e destinazioni 1), 2), 3), - lettera a) - Art. 9 presenti Norme
- servizi pubblici: parcheggi 1.000 mq.

Area n. 2, di complessivi mq. 20.000 circa, a PECO:

- volume edificando (V) : 8.000 mc.
- altezza massima (H): 7,50 mt.
- destinazioni d'uso: residenza e destinazioni 1), 2), 3), - lettera a) - Art. 9 presenti Norme
- servizi pubblici: parcheggi 2.000 mq.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. A1 – Cascina Piasone-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con gli ambiti limitrofi

Parametri urbanistici/edilizi:

- a) Superficie territoriale: mq 4520;
- b) Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c) Indice di densità edilizia territoriale : 0,50 mc/mq
- d) altezza massima: ml. 7.50;
- e) distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f) distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g) rapporto di copertura: 40%;
- h) piano fuori terra: n.2;
- i) parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j) destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.4520	0.50mc/mq	2260	75 mc/abitante	30	25mq/abitante	mq. 750	
							da reperirsi nell'abitato 100%

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7

Si specifica che la localizzazione della viabilità sugli elaborati di piano è da ritenersi indicativa, modificabile cioè in sede di redazione di PEC nel rispetto del comma precedente.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

1. caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
2. risparmio idrico
3. scarico delle acque reflue
4. localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
5. la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. A2 – Cascina Piasone-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e viabilità

Parametri urbanistici/edilizi:

- a) Superficie territoriale: mq 3650;
- b) Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c) Indice di densità edilizia territoriale : 0,50 mc/mq
- d) altezza massima: ml. 7.50;
- e) distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f) distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g) rapporto di copertura: 40%;
- h) piano fuori terra: n.2;
- i) parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j) destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.3650	0.50mc/mq	1825	75 mc/abitante	24	25mq/abitante	mq. 600	
							da reperirsi nell'abitato 100%

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

La viabilità dovrà essere realizzata con sezione adeguata al ricevimento del nuovo carico antropico e comunque in base alle disposizioni del Codice della Strada.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

1. caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
2. risparmio idrico
3. scarico delle acque reflue
4. localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
5. la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 %
6. della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. B – località Fossa-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con gli ambiti limitrofi

Parametri urbanistici/edilizi:

- Superficie territoriale: mq ~~7866~~ **5856**;
- Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- altezza massima: ml. 7.50;
- distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- rapporto di copertura: 40%;
- piano fuori terra: n.2;
- parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq. 7866 5856	0,50mc/mq	3933 2928	75 mc/abitante	52 39	25mq/abitante	Totale mq. 1300 975	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 260 195	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq. 1040 780

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7
- Le aree per servizi (parcheggi.) dovranno essere individuate in modo da poter garantire la connessione con il PEC- C ;

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde in particolare si deve salvaguardare il filare di gelsi posto lungo strada Fossa.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. C – località Moglia-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con gli ambiti limitrofi

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 6.323;
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.6323	0,50mc/mq	3162	75 mc/abitante	42	25mq/abitante	Totale mq. 1050	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 210	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.840

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7
- Le aree per servizi (parcheggi.) dovranno essere individuate in modo da poter garantire la connessione con il PEC- B, D ed H ;

Si specifica che la localizzazione sia della viabilità che delle aree è per servizi individuata sugli elaborati di piano è da ritenersi indicativa, modificabile cioè in sede di redazione di PEC nel rispetto dei due commi precedenti.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. D – località Moglia-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con gli ambiti C

Parametri urbanistici/edilizi:

- Superficie territoriale: mq 14480;
- Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- altezza massima: ml. 7.50;
- distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- rapporto di copertura: 40%;
- piano fuori terra: n.2;
- parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq. 14480	0,50mc/mq	7240	75 mc/abitante	97	25mq/abitante	Totale mq. 2425	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 485	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari mq.1940

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7
- Le aree per servizi (parcheggi.) dovranno essere individuate in modo da poter garantire la connessione con il PEC- F ed H ;
- Si specifica che la localizzazione sia della viabilità che delle aree è per servizi individuata sugli elaborati di piano è da ritenersi indicativa, modificabile cioè in sede di redazione di PEC nel rispetto dei due commi precedenti.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. E – località Moglia-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 4214
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.4214	0,50mc/mq	2107	75 mc/abitante	28	25mq/abitante	Totale mq. 700	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 140	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.560

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione adeguata al ricevimento del nuovo carico antropico e comunque in base alle disposizioni del Codice della Strada.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. F – località Moglia -

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con l'ambito E

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 3.392
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.3.392	0,50mc/mq	1696	75 mc/abitante	23	25 mq/abitante	Totale mq. 575	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 115	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.460

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7
- Le aree per servizi (parcheggi) dovranno essere individuate in modo da poter garantire la connessione con il PEC- D;

Si specifica che la localizzazione sia della viabilità che delle aree è per servizi individuata sugli elaborati di piano è da ritenersi indicativa, modificabile cioè in sede di redazione di PEC nel rispetto dei due commi precedenti.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. G – località Poggio -

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 7114
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.7114	0,76mc/mq	5046	75 mc/abitante	72	25mq/abitante	Totale mq. 1800	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 360	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.1440

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

Si deve prevedere una viabilità di connessione tra strada Poggio e strada Sottomonte , la dimensione minima del nuovo tratto viario dovrà essere pari a mq.7.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. H Località Moglia

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare una nuova viabilità di impianto che risolva l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con l'ambito E

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 5.636
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.5.636	0,50mc/mq	2.818	75 mc/abitante	38	25mq/abitante	Totale mq. 950	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 190	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.760

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7
- Le aree per servizi (parcheggi.) dovranno essere individuate in modo da poter garantire la connessione con il PEC- D e con il PEC C;

Si specifica che la localizzazione sia della viabilità che delle aree è per servizi individuata sugli elaborati di piano è da ritenersi indicativa, modificabile cioè in sede di redazione di PEC nel rispetto dei due commi precedenti.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. I – capoluogo -

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 4.425
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,76/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.4425	0,76mc/mq	3363	75 mc/abitante	45	25mq/abitante	Totale mq. 1125	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 225	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.900

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

Le aree per servizi (parcheggi.) dovranno essere individuate in modo da poter realizzare una connessione con l'area ex vaseria

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. L – località S.Anna -

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e adeguamento della viabilità esistente al nuovo carico urbanistico

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 2.648
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,76mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.2648	0,76mc/mq	2012	75 mc/abitante	26	25mq/abitante	Totale mq. 650	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 130	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.520

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

Si deve prevedere l'allargamento della sede viaria esistente (strada S.Anna) alla dimensione minima di mt. 7,00 .

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. M – località S.Anna -

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e adeguamento della viabilità esistente al nuovo carico urbanistico

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 4.075
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,76/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq.4075	0,76mc/mq	3097	75 mc/abitante	41	25mq/abitante	Totale mq. 1025	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 205	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.820

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

Si deve prevedere l'allargamento della sede viaria esistente

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. N – Frazione Sant'Andrea

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana con adeguamento della viabilità esistente al nuovo carico urbanistico.

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq 3390
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,50/mq.;
- d. altezza massima: ml. 7.50;
- e. distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f. distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g. rapporto di copertura: 40%;
- h. piano fuori terra: n.2;
- i. parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j. destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*	
Mq. 3390	0,50mc/mq	1695	75 mc/abitante	22	25mq/abitante	Totale mq. 550	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 110	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.440

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Scheda normativa di dettaglio area TR

Obiettivi: sviluppo dell'attività turistico-ricettiva

Destinazione d'uso:

le destinazioni d'uso ammesse sono :

- struttura turistico-ricettiva per lo svolgimento di:

- a) ricettività alberghiera così come definita dalla L.R. 16 giugno 1981 n. 21;
- b) ricettività extralberghiera così come definita dalla L.R. 15 aprile 1985 n. 31;

- ristorante, enoteca;

- le attività complementari alle attività ammesse quale abitazione per esigenza di custodia e di assistenza all'attività che non potranno comunque superare mq.180 di Sul né il 50% della Superficie utile lorda destinata all'attività turistico-ricettiva.

Modalità di attuazione :

sono consentiti con semplice permesso di costruire (ovvero non soggetti a preventiva approvazione di piano esecutivo) ampliamenti nella misura massima del 30% (trenta per cento) della cubatura esistente.

Il permesso di costruire ai sensi dell'art.49 5 comma L.R. 56/77 , in caso richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento

Prescrizione sull'edificazione :

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico l'ampliamento si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- a) composizione dei volumi
- b) tessitura delle superfici
- c) grana e colore dei materiali di finitura
- d) uso del verde

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1) caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- 2) risparmio idrico
- 3) scarico delle acque reflue
- 4) localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
- 5) la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.

Obiettivo : Rilocalizzazione di area produttiva D2*

Modalità di attuazione : Permesso di costruire.

Prescrizioni per la progettazione : in sede di progettazione si dovranno tenere presenti le seguenti prescrizioni :

- Per quanto riguarda l'accesso all'area si dovrà mantenere quello attualmente esistente della strada vicinale, si dovrà prevedere ai fini della sicurezza una corsia di decelerazione parallela alla provinciale;
- Si dovrà prevedere, al fine di un corretto inserimento nell'ambiente, una fascia a verde coltivata (esempio pioppi.....) principalmente posta sul lato prospiciente la strada provinciale così come da schema grafico (vedasi planimetria allegata)



Scheda normativa di dettaglio Area D3 – Frazione Sant’Anna

Obiettivi:

consentire l’edificazione per usi produttivi nel rispetto della morfologia urbana con adeguamento della viabilità esistente al nuovo carico urbanistico. Da attuarsi tramite permesso di costruzione con convenzione ai sensi dell’49 comma 4 L.R.56/77 e s.m.i

Parametri urbanistici/edilizi:

- a) Superficie fondiaria : mq 8.225
- b) altezza massima: ml. 10,00;
- c) distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- d) distanze della costruzione dai cigli stradali m. 5,00;
- e) distanza della costruzione dal ciglio dalla provinciale m.30,00
- f) rapporto di copertura: 44%;
- g) parcheggio privato: mq. 1/mc.5 di costruzione

Le dotazione di aree per servizi a parcheggio da dismettere è di 895 mq la stessa, dimostrata la risoluzione all’interno dell’area della necessita i parcheggio per l’attività e per i dipendenti, potrà essere interamente monetizzata.

Prescrizione sull’edificazione

Il contesto entro il quale si colloca la nuova previsione edilizia risulta già abbondantemente compromesso e caratterizzato dalla commistione di più tipologie edilizie produttive /residenziali. In ogni caso, al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione all’uso del colore e del verde in funzione di mitigazione.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
- risparmio idrico
- scarico delle acque reflue
- localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all’interno dell’area



Scheda normativa di dettaglio Area D3 – Area Ex Fonace

Obiettivi:

consentire l'edificazione per usi produttivi nel rispetto della morfologia urbana con adeguamento della viabilità esistente al nuovo carico urbanistico. Da attuarsi tramite permesso di costruzione con convenzione ai sensi dell'49 comma 4 L.R.56/77 e s.m.i

Parametri urbanistici/edilizi:

- h) Superficie territoriale : mq 3.464
- i) altezza massima: ml. 10,00;
- j) distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- k) distanze della costruzione dai cigli stradali m. 5,00;
- l) rapporto di copertura: 40%;
- m) parcheggio privato: mq. 1/mc.5 di costruzione
- n)

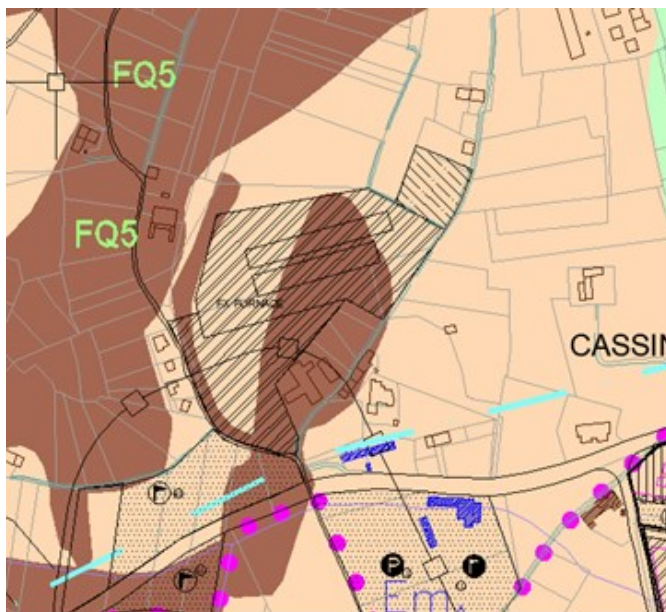
Prescrizione sull'edificazione

Il contesto entro il quale si colloca la nuova previsione edilizia risulta già abbondantemente compromesso e caratterizzato dalla commistione di più tipologie edilizie produttive /residenziali. In ogni caso, al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione all'uso del colore e del verde in funzione di mitigazione. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale la nuova realizzazione dovrà prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici . Gli eventuali edifici in progetto dovranno rispondere a quanto previsto dalle normative in merito al rendimento energetico in edilizia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici.
- risparmio idrico attraverso un idoneo sistema per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde;
- per le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni semipermeabili;
- scarico delle acque reflue
- localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dell'area
- per le aree destinate a verde occorre che siano essere allestite con specie arbustive e arbore autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera.



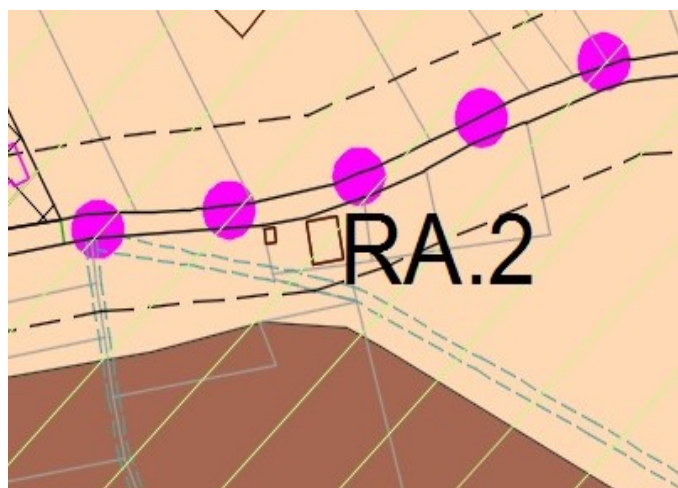
Scheda normativa : Elemento di detrazione visiva R.A.

Modalità di attuazione

Il PRGC individua con apposita sigla **RA** gli edifici che rappresentano elemento di alterazione visiva; ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazione del verde. In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza.



C.na Noceto allevamento suini



Ex Centro raccolta uva in frazione San Andrea



Ex Centro raccolta uva in frazione Caranzano

Prescrizione sull'edificazione :

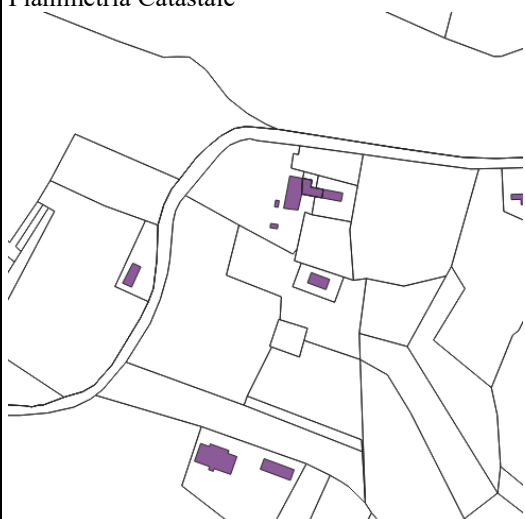
Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto unitario

Allegato 2 SCHEDE DI CENSIMENTO

SCHEDE DI CENSIMENTO

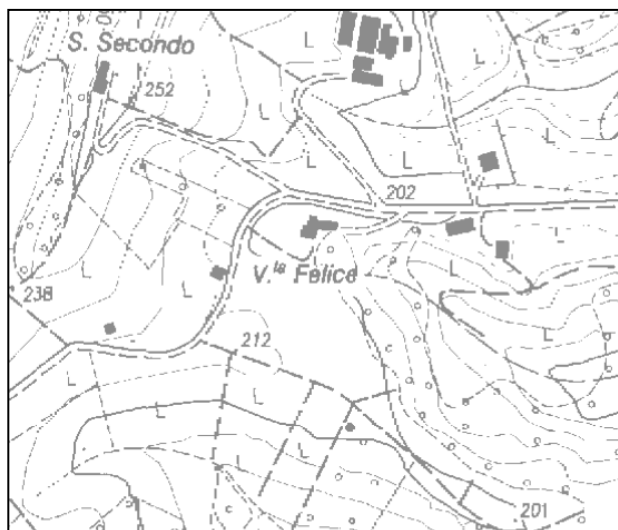
I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO			
COMUNE DI	Cassine	ID 006043	3.a_01
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		3.a Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative	
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE			
LA PRESENTE SCHEDA RIGUARDA SIA IL CENSIMENTO DELLE TRAME INSEDIATIVE SIA DEI FABBRICATI. A SECONDA DELL'OGGETTO CHE SI CENSISCE UTILIZZARE LE VOCI APPROPRIATE. CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.32-33 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.51-52			
DENOMINAZIONE (tipologia del fabbricato/trama insediativa)		Villa Simondetti	
NCT foglio n.		Mappale n.	
Indirizzo		n.	
Superficie dell'area (m ²)	-----		
Superficie coperta (m ²)	-----		
Piani fuori terra (n.)	Gli edifici presentano due piani fuori terra		
Tipologia edilizia	Costruzioni a pianta lineare o a C		
Utilizzo attuale	Residenziale		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico

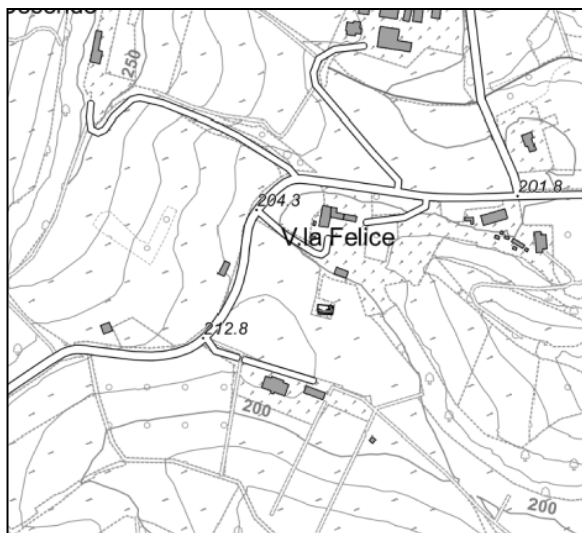


INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO

Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, utilizzando la cartografia storica reperibile (come da esempio)



CTR storica



CTR 2018

Note storiche/architettoniche

Dalla verifica delle due carte non risultano modificazioni d'impianto

STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

L'immobile si sviluppa lungo la strada panoramica che porta da Cassine verso Ricaldone situata lungo il crinale è completamente circondata da ampio giardino

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA
INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO

Ottimo

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Non si hanno notizie storiche la tenuta si può fare risalire ai primi del 900

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Non sono presenti elementi di pregio architettonico, le costruzioni presentano tipologie architettoniche tipiche dell'architettura padronale

VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA
LEGISLAZIONE
NAZIONALE

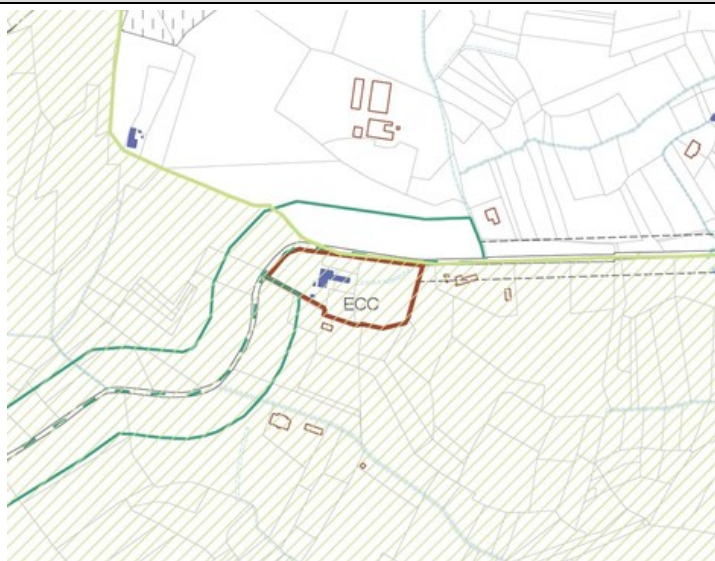
Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

VINCOLI DEL PIANO
REGOLATORE

Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola. L'area ricade nella perimetrazione della Buffer zone

RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento della trama insediativa e/o del fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



PRGC vigente

NTA vigenti sull'area	Art. 10 TIPI DI INTERVENTO E - Aree agricole di tipo E b. Edifici di tipo "E2" costituiti da edifici con marcati caratteri tipologici in relazione al tessuto locale: Oltre a tutti gli interventi ammessi al punto precedente del presente articolo, è ammessa la ristrutturazione interna, per adeguare l'edificio alle destinazioni di uso esistenti o previste. È ammessa la limitata modifica della forma e posizione delle aperture esterne, delle pendenze, delle coperture ed il ripristino dei materiali di facciata, nel rispetto della tipologia edilizia, delle forme tradizionali delle coperture, nel rispetto dei rapporti vuoti e pieni, della composizione tradizionale delle facciate, della tessitura delle superficie , e della grana dei materiali,finalizzato al rispetto delle norme igienico sanitario Gli interventi dovranno comunque prioritariamente essere rivolti alla rimozione e ripristino, secondo i metodi e tipologie originarie, degli elementi deturpanti. Edifici caratterizzanti il costruito (ECC): Il PRGC individua con apposito simbolo gli edifici caratterizzanti il territorio con l'obiettivo di perseguirne il recupero tutelandone i caratteri tipologici , compositivi e formali; a tal fine si individuano due differenti regimi normativi ai quali corrispondono differenti livelli di modificabilità degli immobili: A) Interventi ammessi con singola DIA/ autorizzazione/permesso di costruire : a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e/o risanamento conservativo; B) Visto il particolare pregio ma anche la consistenza edilizia e la natura degli immobili oggetto della norma, il PRGC ne incentiva il recupero anche con eventuale cambio di destinazione d'uso verso altri utilizzi oltre la residenza . In tal caso si prescrive la preventiva approvazione di Piano di Recupero che in funzione della nuova destinazione d'uso norma nel dettaglio: 1) dimostrane la necessità rispetto alla destinazione d'uso prevista l'incremento volumetrico eventualmente necessario entro un massimo del 20 % della volumetria esistente e nel rispetto del rapporto di copertura che dovrà essere comunque contenuto nel 30% della superficie fondiaria; 2) l' ampliabilità dell'immobile salvaguardandone i caratteri tipologici compositivi e formali opportunamente censiti e documentati negli elaborati di Piano di Recupero 3) l'eventuale necessità di realizzazione e/o dismissione di servizi pubblici o di uso pubblico 4) l'eventuale necessità e relativa quantità minima di spazi di sosta privati in riferimento alla nuova destinazione d'uso. 5) Il piano di recupero, dovrà contenere elaborati di analisi specifica del contesto paesaggistico riferito ad un ambito adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	La revisione del PRGC manterrà gli interventi previsti dalla normativa vigente, gli interventi sugli immobili dovranno attenersi alla normativa del regolamento edilizi
Prescrizioni particolari	Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari in quanto la norma vigente era già stata adeguata alla zona di tutela paesaggistica
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Si ritiene in questo caso implementare il regolamento edilizio
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	L'immobile ha al suo interno una cappella privata che dovrà essere conservata

Prescrizioni del piano colore	Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori e ai manuali di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale approvati dal GAL
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	
Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre ulteriori indicazione progettuale	

<i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i>			
COMUNE DI	Cassine	ID 006043	3.a_02
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		3.a Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative	
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE			
<i>LA PRESENTE SCHEDA RIGUARDA SIA IL CENSIMENTO DELLE TRAME INSEDIATIVE SIA DEI FABBRICATI. A SECONDA DELL'OGGETTO CHE SI CENSISCE UTILIZZARE LE VOCI APPROPRIATE.</i> <i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.32-33</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.51-52</i>			
DENOMINAZIONE (tipologia del fabbricato/trama insediativa)		La Villa	
NCT foglio n.		Mappale n.	
Indirizzo	Strada Sant'Andrea	n.	
Superficie dell'area (m²)	-----		
Superficie coperta (m²)	-----		
Piani fuori terra (n.)	L'edificio è a tre piani fuori terra		
Tipologia edilizia	Costruzioni a pianta rettangolare		
Utilizzo attuale	Residenziale		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO*Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, utilizzando la cartografia storica reperibile (come da esempio)***CTR storica****CTR 2018**

Note storiche/architettoniche	Dalla verifica delle due carte non risulta che l'immobile ha subito delle modificazioni senza alterare comunque la trama agraria dei luoghi
-------------------------------	---

STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	L'immobile si trova in zona agricola attorniato da coltivazioni vitivinicole
STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO	Ottimo

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Non si hanno notizie storiche la tenuta si può fare risalire ai primi del 900

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Non sono presenti elementi di pregio architettonico, le costruzioni presentano tipologie architettoniche tipiche dell'architettura architettura padronale

VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola .L'aera ricade nella perimetrazione della Buffer zone

RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento della trama insediativa e/o del fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



PRGC vigente

NTA vigenti sull'area

Art. 10 TIPI DI INTERVENTO

E - Aree agricole di tipo E

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

c. da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,

d. da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

Tipologie di interventi ammessi

Interventi ammessi dal PRGC	La revisione del PRGC manterrà gli interventi previsti dalla normativa vigente, l'immobile verrà individuato come Elemento Caratterizzante il Costruito - ECC
Prescrizioni particolari	Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Indicazioni tipologiche	Si ritiene in questo caso implementare il regolamento edilizio
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Non vi sono particolari elementi costruttivi da conservare ma piuttosto è da mantenere l'impianto architettonico del manufatto
Prescrizioni del piano colore	Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori e ai manuali di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale approvati dal GAL

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre ulteriori indicazione progettuale

<i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i>			
COMUNE DI	Cassine	ID 006043	3.a_03
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		3.a Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e delle trame insediative	
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE			
<i>LA PRESENTE SCHEDA RIGUARDA SIA IL CENSIMENTO DELLE TRAME INSEDIATIVE SIA DEI FABBRICATI. A SECONDA DELL'OGGETTO CHE SI CENSISCE UTILIZZARE LE VOCI APPROPRIATE.</i> <i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.32-33</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.51-52</i>			
DENOMINAZIONE (tipologia del fabbricato/trama insediativa)		Cascina Masino	
NCT foglio n.		Mappale n.	
Indirizzo	Strada vicinale	n.	
Superficie dell'area (m ²)	-----		
Superficie coperta (m ²)	-----		
Piani fuori terra (n.)	L'edificio è a due piani fuori terra		
Tipologia edilizia	Costruzioni a pianta lineare		
Utilizzo attuale	Residenziale/ azienda agricola		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico

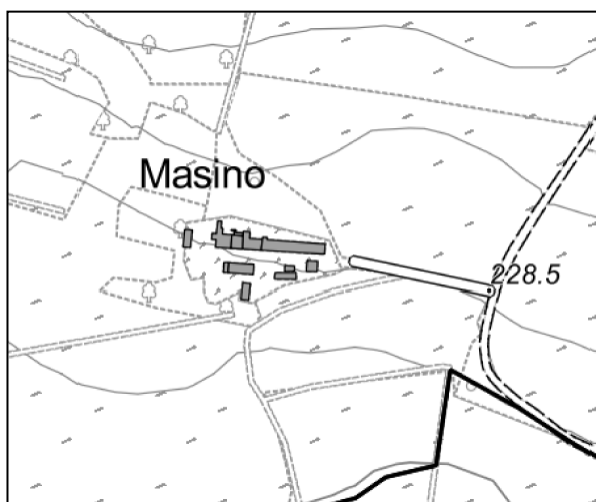


INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO

Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, utilizzando la cartografia storica reperibile (come da esempio)



CTR storica



CTR 2018

Note storiche/architettoniche	Dalla verifica delle due carte non risulta che l'immobile ha subito delle modificazioni senza alterare comunque la trama agraria dei luoghi
-------------------------------	---

STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	L'immobile si trova in zona agricola
STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO	Ottimo

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Complesso rurale realizzato in mattoni ed in parte intonacato , tipica architettura delle cascine rurali con fienile addossato alla parte residenziale

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Non sono presenti elementi di pregio architettonico, le costruzioni presentano tipologie architettoniche tipiche dell'architettura rurale aperture finestrate regolari e di limitate dimensioni che si affacciano sulla corte facciate in mattoni a vista tetto a due falde con manto di copertura in cotto

VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola. L'area ricade nella perimetrazione della Buffer zone

RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento della trama insediativa e/o del fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



PRGC vigente

NTA vigenti sull'area

Art. 10 TIPI DI INTERVENTO

E - Aree agricole di tipo E

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- c. da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,
- d. da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto vengono definiti in funzione della classificazione di cui all'art. 4 e sono articolati come segue:

- d. Edifici di tipo "E1"

Aree ed edifici di interesse storico – documentario - ambientale; trattasi di edificio o complessi assimilabili a quelli di tipo "A2" e pertanto gli interventi ammessi e le relative prescrizioni sono esattamente quelli delle aree ed edifici di tipo "A2"

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

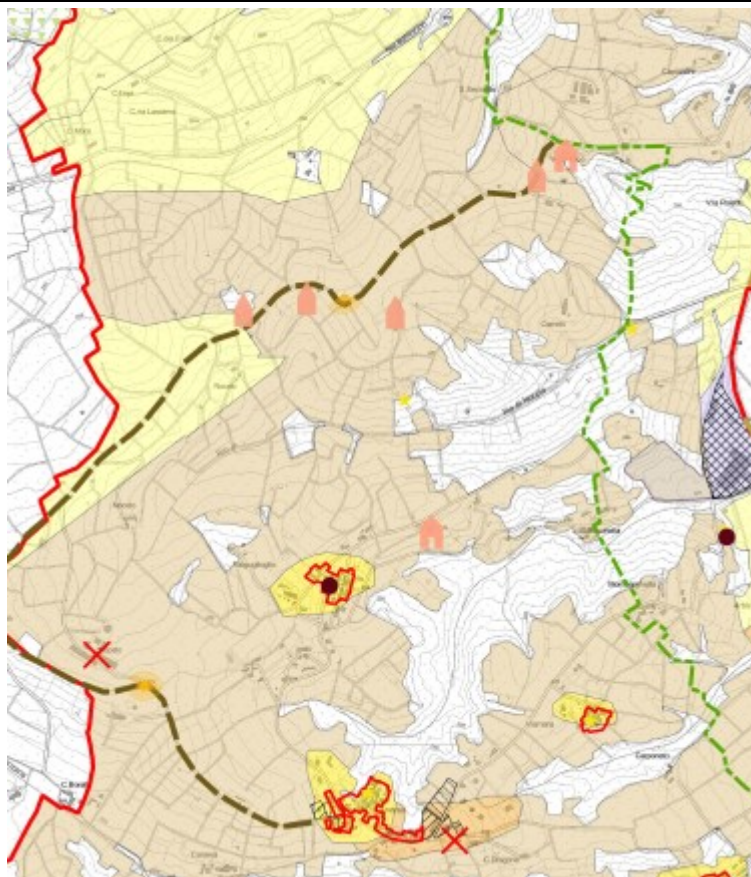
Tipologie di interventi ammessi

Interventi ammessi dal PRGC	La revisione del PRGC manterrà gli interventi previsti dalla normativa vigente, l'immobile verrà individuato come Elemento Caratterizzante il Costruito - ECC
Prescrizioni particolari	Il PRGC non prevede altre prescrizioni particolari
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Si ritiene in questo caso implementare il regolamento edilizio
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Non vi sono particolari elementi costruttivi da conservare ma piuttosto è da mantenere l'impianto architettonico del manufatto
Prescrizioni del piano colore	Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori e ai manuali di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale approvati dal GAL
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	
Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre ulteriori indicazione progettuale	

<i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i>			
COMUNE DI	Cassine	ID 006043	2.b_04
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione vitivinicola e vinificazione	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso		Ciabot / Cascinot	
Tipologia del manufatto/complesso		Ciabot da vigna	
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola		- industria enologica - cantina - infernot	- enoteca privata - altro (specificare)
NCT foglio n.			Mappale n.
Indirizzo	Strada Bricco		
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)			
Piani fuori terra (n.)	Due piani fuori terra		
Tipologia edilizia	Costruzione elementare a pianta rettangolare, con tetto a due falde a due piani fuori terra con piccole aperture di forma regolare quadrata, realizzato in muratura non intonacato		
Utilizzo attuale	Il ciabot viene utilizzato come presidio durante quei periodi dell'anno (periodo della vendemmia) in cui si concentra gran parte del lavoro nel vigneto o in alternativa viene utilizzato come deposito attrezzi o ricovero temporaneo di prodotti agricoli.		



STATO DI FATTO	
CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	I manufatti sono tutti situati a mezza costa sul versante collinare
STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO	Mediocre
NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI	
Non vi sono notizie a riguardo	
ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	
Non sono presenti elementi di pregio architettonico	
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE	
Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	



NTA vigenti sull'area

Art. 10 TIPI DI INTERVENTO

E - Aree agricole di tipo E

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a. *da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,*
- b. *da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).*

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE **Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC	Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero
Prescrizioni particolari	Il PRGC prevedrà all'interno della normativa interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e risanamento senza demolizione non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Si ritiene in questo caso implementare il regolamento edilizio
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Non vi sono elementi tipologici costruttivi da salvaguardare
Prescrizioni del piano colore	Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori approvata dal GAL
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	
Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale	

<i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i>			
COMUNE DI	Cassine	ID 006043	2.b_05
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b.b Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione vitivinicola e vinificazione	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso		Ciabot / Cascinot	
Tipologia del manufatto/complesso		Ciabot da vigna	
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola		- industria enologica - cantina - infernot	- enoteca privata - altro (specificare)
NCT foglio n.			Mappale n.
Indirizzo	Strada Bricco		
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)			
Piani fuori terra (n.)	Un piano fuori terra		
Tipologia edilizia	Costruzione elementare a pianta rettangolare, con tetto a due falde a due piani fuori terra con piccole aperture di forma regolare quadrata , realizzato in muratura non intonacato		
Utilizzo attuale	Il ciabot viene utilizzato come presidio durante quei periodi dell'anno (periodo della vendemmia) in cui si concentra gran parte del lavoro nel vigneto o in alternativa viene utilizzato come deposito attrezzi o ricovero temporaneo di prodotti agricoli.		
			
STATO DI FATTO			
CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)		I manufatti sono tutti situati a mezza costa sul versante collinare	
STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO		Mediocre	
NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI			

Non vi sono notizie storiche in merito ai manufatti

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Non sono presenti elementi di pregio architettonico

VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA
LEGISLAZIONE NAZIONALE

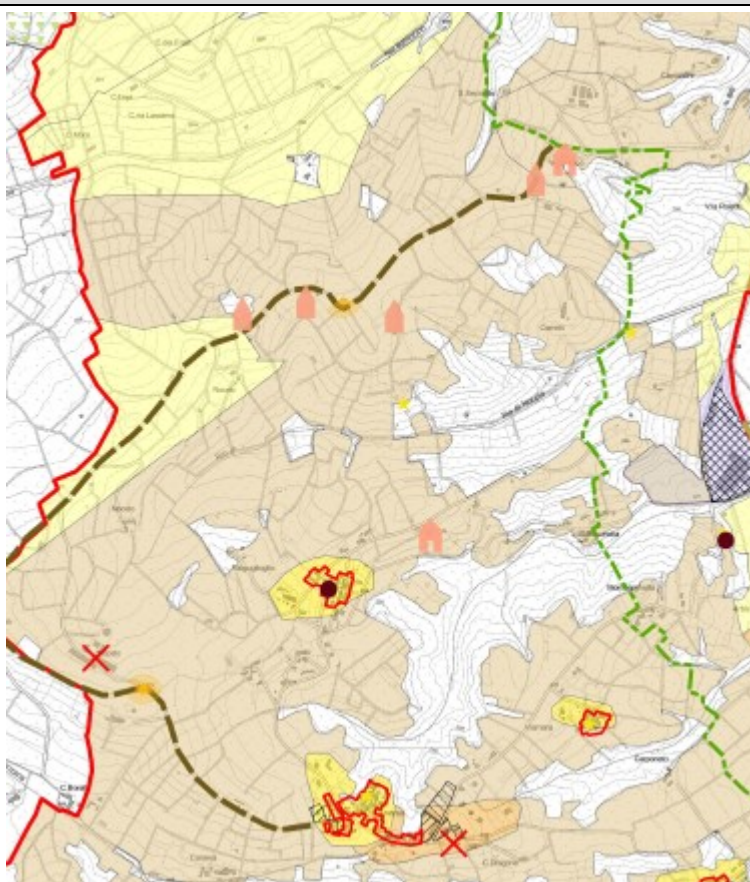
Non sono presenti vincoli derivanti da legislazione nazionale

VINCOLI DEL PIANO
REGOLATORE

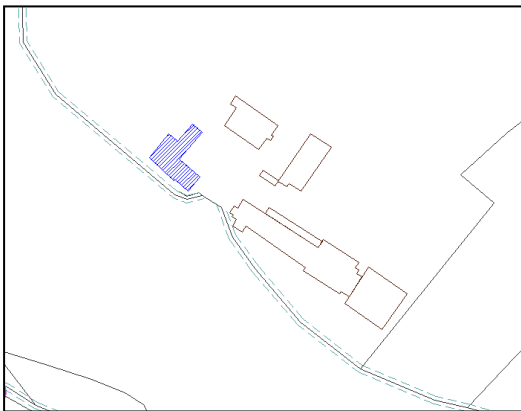
Il manufatto è inserito nella normativa del PRGC che riguarda la zona agricola

RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area	Art. 10 TIPI DI INTERVENTO E - Aree agricole di tipo E <i>Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:</i> a. <i>da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,</i> b. <i>da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).</i> <i>Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.</i> <i>Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.</i>
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	Vista la particolarità del manufatto l'adeguamento al PRGC prevedrà interventi volti alla salvaguardia del manufatto tramite interventi di recupero
Prescrizioni particolari	Il PRGC prevedrà all'interno della normativa interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di restauro e risanamento senza demolizione non consentendo inoltre la modifica della destinazione d'uso nonché l'alterazione dei caratteri tipologici della sagoma
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Si ritiene in questo caso implementare il regolamento edilizio
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Non vi sono elementi costruttivi da salvaguardare
Prescrizioni del piano colore	Il comune non è dotato di piano del colore tuttavia si rimanda alla cartella colori approvata dal GAL
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	
Vista la particolarità del manufatto non necessita introdurre nessuna indicazione progettuale	

<i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i>			
COMUNE DI	Cassine	ID	006043 OTB_01A
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		Obiettivo Trasversale B	
MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)			
<i>Cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59</i>			
DENOMINAZIONE dell'area/manufatto/fabbricato	Capannone agricolo		
Tipologia dell'area/manufatto/fabbricato	Manufatto		
Inserire una delle seguenti voci: -manufatto/edificio fabbricato industriale	- impianto/attrezzatura tecnologica - infrastruttura telematica	- altro (specificare)	
NCT foglio n.		Mappale n.	
Indirizzo	Regione Battigia	n.	
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	-----		
Piani fuori terra (n.)	-----		
Tipologia originale	Manufatti a servizio dell'attività agricola		
Utilizzo attuale	Immobile utilizzato per l'attività agricola		
Planimetria Catastale			
			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammisti a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

mediocre (necessari interventi di recupero e riqualificazione modesti)

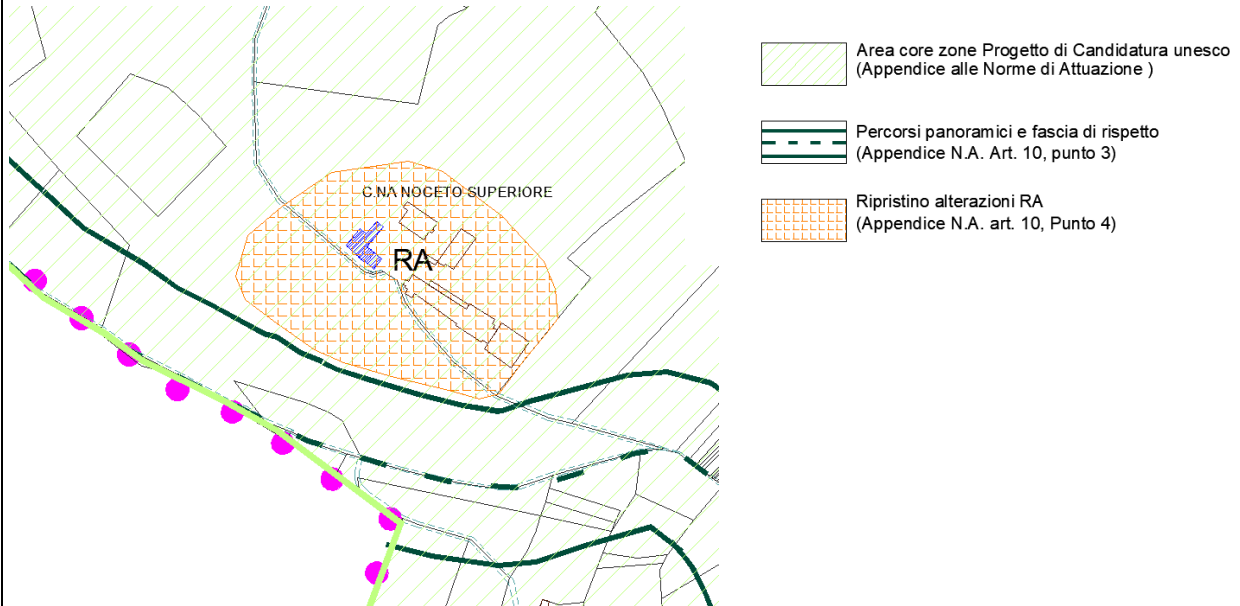
pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione ingenti, anche attraverso bonifiche)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Il manufatto si trova a mezza costa a nord della frazione di Sant'Andrea, è lambito dalla strada panoramica che porta al comune di Ricaldone; il manufatto è circondato da vigneti

ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

L'elemento di disturbo è dato dal fatto che è posto all'interno dei cannocchiali visivi della strada panoramica che collega il comune di Cassine con il comune di Ricaldone.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Non vi sono vincoli derivanti dalla legislazione nazionale
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Il PRGC inserisce l'area in zona agricola E , l'immobile è in zona buffer e l'individua come area soggetta a riqualificazione ambientale
RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE	
Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	Art.10.4 Ripristino alterazioni Ai sensi della Determina Dirigenziale. n.460 del 20.07.2010 " Progetto di candidatura Unesco", il P.R.G.C individua con la sigla RA gli elementi di alterazione del paesaggio, ai fini del ripristino degli aspetti alterati. Per gli interventi di ristrutturazione , ampliamento ,la tipologia costruttiva, la composizione dei volumi ed i materiali dovranno inserirsi armonicamente con il paesaggio circostante; il progetto dovrà prevedere una adeguata dotazione di verde a mitigazione dell' impatto delle nuove volumetrie con il paesaggio circostante. I progetti relativi alle nuove edificazioni devono essere correlati da relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE	
Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	13. <u>Elementi di detrazione visiva R.A</u> <i>Il PRGC , sulla base della tavola di Analisi paesaggistica (tavola 3.3 visibilità), individua con apposita sigla RA Recupero Ambientale gli edifici che rappresentano elemento di alterazione visiva; ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazione del verde , utilizzo di misure di mitigazione con ricorso ad opere a verde tecnico (parietale e verticale).In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza. (vedi schede allegate alla presenti norme)</i>
Prescrizioni particolari	Il PRGC in variante prevede per i manufatti oggetto di ripristino alterazioni apposita scheda normativa

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione	Vista la tipologia del manufatto si ritiene di non implementare il RET
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione	Non vi sono particolare elementi da salvaguardare , gli interventi sugli immobili dovranno essere volti a mitigare l'impatto visivo dalla strada panoramica attraverso l'uso del verde e del colore
Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero	Vedi norma che si introduce per la riqualificazione dell'area
INDICAZIONI PROGETTUALI <i>(da introdurre solo quando ritenuto necessario)</i>	
	- uso del colore per quanto riguarda i prospetti ; - rifacimento del manto di copertura; - uso di alberature

I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO			
COMUNE DI	Cassine	ID	006043 OTB_01B
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		Obiettivo Trasversale B	
MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)			
<i>Cfr. "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59</i>			
DENOMINAZIONE dell'area/manufatto/fabbricato	Capannone agricolo		
Tipologia dell'area/manufatto/fabbricato	Manufatto		
Inserire una delle seguenti voci: -manufatto/edificio fabbricato industriale	- impianto/attrezzatura tecnologica - infrastruttura telematica	- altro (specificare)	
NCT foglio n.		Mappale n.	
Indirizzo	Via della Libertà	n.	
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	-----		
Piani fuori terra (n.)	-----		
Tipologia originale	Manufatti a servizio dell'attività agricola legata alla produzione vitivinicola		
Utilizzo attuale	Dismesso		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

Pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

mediocre (necessari interventi di recupero e riqualificazione modesti)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione ingenti, anche attraverso bonifiche)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Il manufatto si trova lungo la strada comunale che da fondo valle arriva alla frazione sant'Andrea. Questo manufatto serviva un tempo come magazzino per la raccolta dell'uva

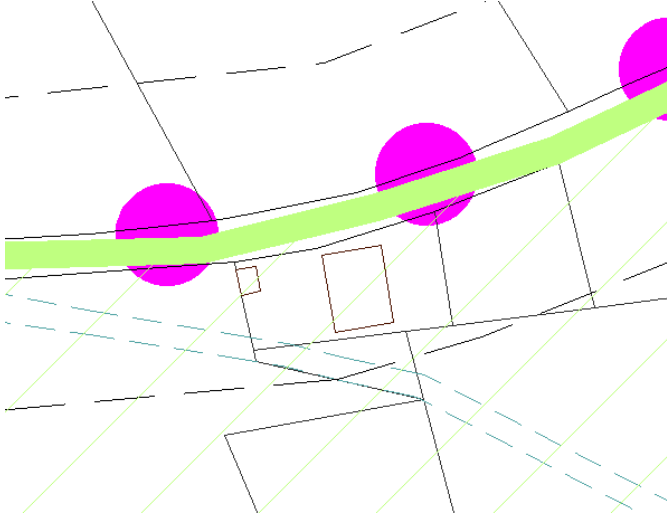
ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

L'elemento di disturbo è dato dal fatto che è posto su strada di crinale ben visibile dal paesaggio circostante

VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA
LEGISLAZIONE NAZIONALE

Non vi sono vincoli derivanti dalla legislazione nazionale

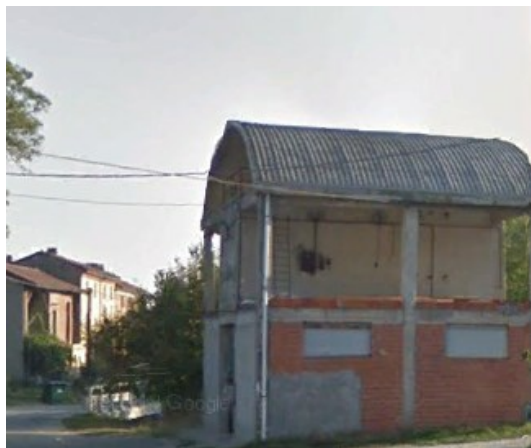
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Il PRGC inserisce l'area in zona agricola E , l'immobile è in zona buffer e ricade all'interno della fascia di rispetto stradale
RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	  Area core zone Progetto di Candidatura unesco (Appendice alle Norme di Attuazione)  Delimitazione aree soggette a vincolo idrogeologico (N.A. art. 11, punto 7)
NTA vigenti sull'area	E - Aree agricole di tipo E <i>Ferma restando la possibilità – nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – di realizzare eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 51.1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento ,anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., le opere a carattere più strettamente edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:</i>
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	

Interventi ammessi dal PRGC	 Interventi su edifici esistenti: <i>Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:</i> <i>a. da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,</i> <i>b. da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse come indicato all'art.9 lettera C) delle presenti norme</i> <i>Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.</i> <i>Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.</i> <i>Pertanto gli interventi ammessi se consentiti dalle rispettive classi di appartenenza sono i seguenti:</i> - opere interne - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su un'area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito. - recupero volumi non residenziali esistenti - recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n.21 - sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. l'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70. - ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo I). - Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto previsto dal precedente articolo, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo. - È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.
Prescrizioni particolari	Il PRGC in variante prevede per i manufatti oggetto di ripristino alterazioni apposite scheda normativa
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione	Vista la tipologia del manufatto si ritiene di non implementare il RET

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione	Non vi sono particolare elementi da salvaguardare , gli interventi sugli immobili dovranno essere volti a mitigare l'impatto visivo dalla strada panoramica attraverso l'uso del verde e del colore
Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero	Vedi norma che si introduce per la riqualificazione dell'area
INDICAZIONI PROGETTUALI <i>(da introdurre solo quando ritenuto necessario)</i>	

I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO			
COMUNE DI	Cassine	ID	006043 OTB_01C
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		Obiettivo Trasversale B	
MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)			
Cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59			
DENOMINAZIONE dell'area/manufatto/fabbricato	Capannone agricolo		
Tipologia dell'area/manufatto/fabbricato	Manufatto		
Inserire una delle seguenti voci: -manufatto/edificio fabbricato industriale	- impianto/attrezzatura tecnologica - infrastruttura telematica	- altro (specificare)	
NCT foglio n.		Mappale n.	
Indirizzo	Strada Caranzano	n.	
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	-----		
Piani fuori terra (n.)	-----		
Tipologia originale	Manufatti a servizio dell'attività agricola legata alla produzione vitivinicola		
Utilizzo attuale	Dismesso		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

Pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

mediocre (necessari interventi di recupero e riqualificazione modesti)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione ingenti, anche attraverso bonifiche)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Il manufatto si trova lungo la strada comunale che da fondo valle arriva alla frazione sant'Andrea. Questo manufatto serviva un tempo come magazzino per la raccolta dell'uva

ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

L'elemento di disturbo è dato dal fatto che l'immobile è posto a ridosso del centro storico della frazione di Caranzano

VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA
LEGISLAZIONE NAZIONALE

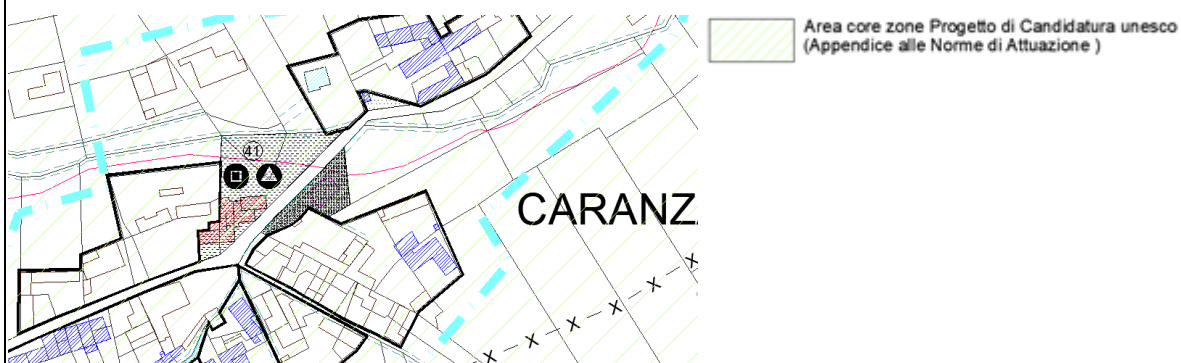
Non vi sono vincoli derivanti dalla legislazione nazionale

VINCOLI DEL PIANO
REGOLATORE

Il PRGC inserisce l'area in zona agricola E, l'immobile è in zona buffer e ricade all'interno della fascia di rispetto stradale

RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

E - Aree agricole di tipo E

Ferma restando la possibilità – nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – di realizzare eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51.1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento ,anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., le opere a carattere più strettamente edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE **Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC	 Interventi su edifici esistenti: <i>Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:</i> <i>a. da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,</i> <i>b. da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse come indicato all'art.9 lettera C) delle presenti norme</i> <i>Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.</i> <i>Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.</i> <i>Pertanto gli interventi ammessi se consentiti dalle rispettive classi di appartenenza sono i seguenti:</i> - opere interne - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su un'area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito. - recupero volumi non residenziali esistenti - recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n.21 - sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. l'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70. - ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo I). - Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto previsto dal precedente articolo, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo. - È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.
Prescrizioni particolari	Il PRGC in variante prevede per i manufatti oggetto di ripristino alterazioni apposite scheda normativa
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione	Vista la tipologia del manufatto si ritiene di non implementare il RET

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione	Non vi sono particolare elementi da salvaguardare , gli interventi sugli immobili dovranno essere volti a mitigare l'impatto visivo attraverso l'uso del verde e del colore
Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero	Vedi norma che si introduce per la riqualificazione dell'area
INDICAZIONI PROGETTUALI <i>(da introdurre solo quando ritenuto necessario)</i>	

Allegato 3

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO IN RAPPORTO ALLE CLASSI D'IDONEITA' D'USO E ALLE CONDIZIONI DI DISSESTO.

Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto, viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati Relazione geologico tecnica aree di nuovo impianto: Tav. 2 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico" e Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le presenti norme vengono suddivise in:

- 19.1 Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica
- 19.2 Limitazioni d'uso derivanti dalle condizioni di dissesto
- 19.3 Norme per la tutela idrogeologica
- 19.4 Norme per le fasce fluviali
- 19.5 Norme per l'area a rischio idrogeologico molto elevato
- 19.6 Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIb individuate in Tavola 7

1 - Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica

A. Generalità

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

B. Interventi edilizi ricadenti in Classe I

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.88.

C. Interventi edilizi ricadenti in Classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico - geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico - idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e/o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

La verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostrutturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa

fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

D. Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIa

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente (art.9 N.d.A. P.A.I.), sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a, b, c, d, Art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.)

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale.

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le

ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti 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.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

E. Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIb

La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale.

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

I cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento di carico antropico (nuove unità abitative), sono ammessi solo a seguito della realizzazione di opere e/o accorgimenti tecnici e interventi manutentivi tali da consentire la minimizzazione della pericolosità, sulla scorta di adeguate indagini.

Il cambio di destinazione d'uso viene accordato a seguito della realizzazione e verifica di tali opere.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

In assenza o parziale realizzazione delle opere infrastrutturali di mitigazione della pericolosità, ad esclusione delle aree ricadenti in perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa, Ee), sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo per aumento del carico antropico la realizzazione di nuove unità abitative (a, b, c, d, L.R. 56/77 s.m.i.).

Sono pertanto ammessi gli adeguamenti che consentano un più razionale utilizzo degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico funzionali.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo a seguito del completamento degli interventi necessari alla minimizzazione della pericolosità dell'area.

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), la concessione o autorizzazione edilizia potrà essere contestuale a quella delle opere infrastrutturali.

In ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Nel caso di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco.

Nelle aree esondabili le verifiche idrauliche dovranno essere estese ad ambiti circostanti sufficientemente ampi per valutare anche gli effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere sull'edificato esistente, in ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento dell'officiosità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Le opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

F. Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIc

Porzioni di territorio comprendente edificio rurale non abitato per il quale non è proponibile un eventuale recupero ed utilizzazione urbanistica, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908 n. 445.

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

2 - Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono classificate come segue, conformemente all'art. 9 N.d.A. P.A.I.:

frane:

Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),

Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),

Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.

A. Frane – Interventi ammessi

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle **aree Fa** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli 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, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la 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.

Nelle **aree Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli 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 dalla 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.

Nelle **aree Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

B. Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua – Interventi ammessi

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle **aree Ee** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli 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, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4

m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a 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;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- 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 dalla 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.

Nelle **aree Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- 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 di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle **aree Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

In tali aree non sono comunque ammessi piani interrati; eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento duecentennale e non dovranno determinare un aumento del rischio per gli edifici esistenti.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Divieto alla realizzazione di piani interrati e seminterrati

3 - Norma per la tutela idrogeologica

A. Fasce di rispetto dei rii

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrate in classe IIIa, ricadenti in

condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (R.D. 523/04), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

B. Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali

Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione deve essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche.

C. Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16 dicembre 1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

D. Opere di attraversamento

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F. e nel P.A.I., 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.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

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 modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

E. Compatibilità delle attività estrattive

Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del P.A.I.

Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

4 - Norme per le Fasce Fluviali

Le fasce del Fiume Bormida derivanti dal Piano Stralcio Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po sono riportate sulle tavole di P.R.G. e classificate nel modo seguente:

Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che é sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 del Piano Stralcio Fasce Fluviali, ovvero che é costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 del Piano Stralcio Fasce Fluviali, Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.S.F.F. per il tracciato di cui si tratta.

Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3.

A. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

per i territori inseriti nella fascia A vigono i disposti dell'art. 29 delle NTA del PAI del quale nel seguito si riporta uno stralcio non esaustivo in esso contenute

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.

Nella Fascia A sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia

pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;

- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della 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 alle sponde e riduzione di velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- i cambi colturali;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- 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;
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- 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;

- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

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.

B. Fascia di esondazione (Fascia B)

Per i territori inseriti nella fascia B vigono i disposti dell'art. 30 delle NTA del PAI del quale nel seguito si riporta uno stralcio non esaustivo in esso contenute:

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.

Nella Fascia B sono vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- 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.

Sono per contro consentiti:

- gli interventi svolti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- 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;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;

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.

C. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni e delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli Organi tecnici dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e delle

Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

Compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C.

Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, il Comune competente può applicare, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del precedente art. 4, comma 3, in tutto o in parte gli articoli di norma relativi alla Fascia B in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate.

D. Interventi di manutenzione idraulica

Nell'ambito delle finalità di cui al comma precedente, l'Autorità di Bacino del Fiume Po, anche su proposta delle Amministrazioni competenti, delibera Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e segg., L. 18 maggio 1989, n. 183.

Gli interventi di manutenzione idraulica possono prevedere l'asportazione di materiale litoide dagli alvei, in accordo con quanto disposto all'art. 97, lettera m) del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, se finalizzata esclusivamente alla conservazione della sezione utile di deflusso, al mantenimento della officiosità delle opere e delle infrastrutture, nonché alla tutela dell'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni interessati e alla tutela e al recupero ambientale.

L'Autorità di Bacino del Fiume Po aggiorna le direttive tecniche concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni di progettazione degli interventi di manutenzione e di formulazione dei programmi triennali. Nell'ambito della direttiva sono definite in particolare le specifiche di progettazione degli interventi di manutenzione che comportino asportazione di materiali inerti dall'alveo e i criteri di inserimento degli stessi nei programmi triennali.

E. Interventi di regimazione e di difesa idraulica

1. Il complesso delle opere di regimazione e di difesa idraulica per i corsi d'acqua é definito dal piano stralcio di settore denominato "Piano stralcio per la difesa idrogeologica e della rete idrografica del bacino del Po" (in seguito P.A.I.). Fatto salvo quanto previsto dal Piano Stralcio approvato ai sensi dell'art. 4, comma 5 della L. 21 gennaio 1995, n. 22 "Piano stralcio per la

realizzazione degli interventi necessari al ripristino dell'assetto idraulico, alla eliminazione delle situazioni di dissesto idrogeologico e alla prevenzione dei rischi idrogeologici nonché per il ripristino delle aree di esondazione" e fino all'approvazione del P.A.I. citato, la realizzazione di ulteriori nuove opere di regimazione e di difesa é consentita soltanto in casi di necessità, urgenza e indifferibilità.

2. Nel caso in cui gli interventi di sistemazione dell'alveo prevedano, unitamente o meno alla realizzazione di opere, l'asportazione di materiali inerti dall'alveo inciso o di piena, il progetto deve contenere anche la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre. Qualora gli interventi non siano a carattere locale ma estesi a un tratto di dimensioni significative e comportino l'asportazione di quantità rilevanti di materiali inerti, il progetto di intervento deve valutare le condizioni di assetto morfologico, idraulico, naturalistico e paesaggistico dell'intero tronco interessato, con particolare riferimento al bilancio del trasporto solido interessante il tronco stesso.

F. Interventi di rinaturazione

1. Nelle Fasce A e B e in particolare nella porzione non attiva dell'alveo inciso sono favoriti gli interventi finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, la riattivazione o la ricostruzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea.
2. Gli interventi devono assicurare la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa,

la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata e la ridotta incidenza sul bilancio del trasporto solido del tronco fluviale interessato; qualora preveda l'asportazione di materiali inerti dall'alveo inciso o di piena, il progetto deve contenere la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre.

3. Nell'ambito delle finalità di cui al comma precedente, l'Autorità di Bacino del Fiume Po, anche su proposta delle Amministrazioni competenti, delibera Programmi triennali di intervento ai sensi dell'art. 21 e segg., della L. 18 maggio 1989, n. 183.
4. L'Autorità di Bacino del Fiume Po approva una direttiva tecnica concernente i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di rinaturazione e del loro monitoraggio e di formulazione dei Programmi triennali.
5. Al fine di valutare gli effetti e l'efficacia degli interventi programmati, l'Autorità di Bacino del Fiume Po predispone il monitoraggio degli interventi di rinaturazione effettuati nell'ambito territoriale del P.S.F.F. di cui all'art. 2.
6. Il monitoraggio potrà avere ad oggetto anche il controllo di singole fasi operative agli effetti della valutazione delle interazioni delle azioni programmate con il sistema fluviale interessato, anche per un eventuale adeguamento e miglioramento del Programma sulla base dei risultati progressivamente acquisiti e valutati.

G. Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale

1. Le zone ad utilizzo agricolo e forestale all'interno delle Fasce A e B sono qualificate come zone sensibili dal punto di vista ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni dell'U.E., e possono essere soggette alle priorità di finanziamento previste a favore delle aziende agricole insediate in aree protette da programmi regionali attuativi di normative ed iniziative comunitarie, nazionali e regionali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecnologie agricole e a migliorare le caratteristiche delle aree coltivate.
2. Le aree comprese nelle Fasce A e B possono essere considerate prioritarie per le misure di intervento volte a ridurre la quantità di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici; a favorire l'utilizzazione forestale, con indirizzo a bosco, dei seminativi ritirati dalla coltivazione ed a migliorare le caratteristiche naturali delle aree coltivate.
3. Nell'ambito delle finalità di cui ai commi precedenti, l'Autorità di Bacino del Fiume Po, anche in riferimento ai programmi triennali, e su eventuale proposta delle Amministrazioni

competenti, emana criteri ed indirizzi per programmare le azioni che possono avere l'obiettivo di ridurre o annullare la lavorazione del suolo in determinati territori interessati dal P.S.F.F., la riduzione o l'esclusione di determinati interventi irrigui, la riconversione dei seminativi in prati permanenti o pascoli, la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati. Per l'attuazione di singoli interventi programmati, l'Autorità di Bacino del Fiume Po può deliberare convenzioni di attuazione ai sensi di quanto previsto al punto 20.3 - B.

H. Interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico

All'interno della Fascia A e B é consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche in competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso, e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.

L'Autorità di Bacino del Fiume Po emana ed aggiorna direttive tecniche concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni sulla base dei quali predisporre gli studi di compatibilità e individuare gli interventi a maggiore criticità in termini di impatto sull'assetto delle rete idrografica da sottoporre a specifico parere dell'Autorità di Bacino stessa.

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 del Fiume Po (deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 10.05.95: PS45, Norme di attuazione - 7.9.2.4. "Norme per gli attraversamenti interferenti con la rete idrografica").

I. Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio

I Comuni, anche riuniti in consorzio, in sede di formazione dei rispettivi P.R.G. o dei Piani particolareggiati e degli altri strumenti urbanistici attuativi, anche mediante l'adozione di apposite varianti agli stessi, possono individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e all'edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori delle Fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

J. Compatibilità delle attività estrattive

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali per la tutela del territorio, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei Piani di settore. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.
2. I Piani di settore devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel P.S.F.F. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I Piani di settore devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di minore impatto ambientale. I medesimi Piani devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse a conclusione dell'attività. I Piani di settore delle attività estrattive, vigenti alla data di approvazione del P.S.F.F. devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.
3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.
4. I piani di settore devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità di Bacino del Fiume Po e all'Autorità idraulica competente.
5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del P.S.F.F., è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del P.S.F.F.
6. Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.
7. Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del P.S.F.F., le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.

K. 25 Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di Bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e di recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.
2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.
3. L'Autorità di Bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seg. della L. 18/05/1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali Programmi l'Autorità di Bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

5.) Norme per l'Area a rischio idrogeologico molto elevato

- L'area a rischio idrogeologico molto elevato (perimetrazione RME/267/01), delimitata nella tav.7, rientra tra quelle comprese nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, denominato anche PS 267, approvato, ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis del D.L. 11/06/1998, n. 180, convertito con modificazioni dalla L. 3/08/1998, n. 267, come modificato dal D.L. 13/05/1999, n. 132, coordinato con la legge di conversione 13/07/1999, n. 226, con deliberazione del C.I. n. 14/1999 del 20/10/1999.

- L'area a rischio idrogeologico molto elevato è stata individuata sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Essa tiene conto sia delle condizioni di rischio attuale sia delle condizioni di rischio potenziale anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

L'area a rischio idrogeologico molto elevato è stata perimetrata come:

ZONA 1: area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso;

In tale area deve essere predisposto un sistema di monitoraggio finalizzato ad una puntuale definizione e valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto, all'individuazione dei precursori di evento e dei livelli di allerta al fine della predisposizione dei piani di emergenza, di cui all'art. 1, comma 4, della L. 267/1998, alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza delle opere eventualmente realizzate.

All'interno dell'area, essendo contrassegnata come ZONA 1 sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la 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.

Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

Nella porzione di area perimetrata come ZONA I, esterna al centro edificato, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

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 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.

Nell'area della ZONA I interna al centro edificato si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti, fatto salvo il fatto che 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.

Il comune ha predisposto un progetto generale delle opere di riassetto che verrà realizzato a lotti. Allo stato attuale sono già state realizzate opere urgenti di messa in sicurezza in alcuni settori, altre opere facenti parte del primo lotto sono in fase di progettazione esecutiva, e verranno prossimamente appaltate.

In conformità con la D.G.R. n. 2-11830/09 Allegato A, paragrafo 5.2.1, punto 2, (come richiesto nel parere ARPA Piemonte del 02-02-2010, protocollo 11111/04.07 B.BI.16/00034-2009), essendo in corso le opere di sistemazione, la modifica dell'area RME avverrà in un momento successivo all'approvazione dello strumento urbanistico e, pertanto attualmente viene confermata la perimetrazione RME così come perimetrata nel PAI; in termini di pericolosità viene individuata una classe IIIb nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" secondo la Circolare PGR 7/LAP/96 e s.m.i..

Tab. 1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA'

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità medio-moderata (Fs – Em)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq – Eb)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa – Ee)
I	a-b-c-d-e-f-g D.M. 11.03.88 (*)	----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIIa (edifici isolati)	a-b-c-d Ammessi anche modesti ampliamenti e completamenti (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili; non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a-b-c- Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorchè rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a	
IIIb Senza opere di riassetto territoriale	a-b-c-d Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorchè rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a-b-c	a	
IIIb Con opere di riassetto territoriale (e avvenuta minimizzazione del rischio)	a-b-c-d-e-f (vedi tabelle specifiche paragrafo 20.6) Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 20.6) Da valutare caso per caso la possibilità di d-e-f- con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 20.6) Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.	
IIIc	Provvedimenti L.445 del 9/7/1908			

(*) il richiamo al D.M.L.P. 11.3.88 è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella precedente tabella.

Tipi di interventi edilizi (vedi anche Circ. P.G.R. del Piemonte n.5/SG/URB del 27/4/1984

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica
- f) Ampliamenti e completamenti in aree parzialmente edificate
- g) Nuovo impianto in aree inedificate

6 - Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb

Al fine di fornire indirizzi utili per gli interventi di minimizzazione della pericolosità e riassetto idrogeologico nell'ambito delle aree omogeneamente classificate III b, vengono di seguito fornite nella tabella seguente le linee guida relative alle indagini di progetto e alle tipologie di intervento.

N AREE IIIb	IDENTIFICAZIONE AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI RIASSETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI
1	Settore settentrionale del territorio comunale, area di fondovalle del Rio Verzenasco in Loc. Cascine Raggero-C. Saracco	Aree pianeggianti ricadente all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua e al margine di ambito Ee	Studi geomorfologici idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica.	Manutenzione opere idrauliche esistenti , eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione degli sistemazione idraulica ed idrogeologica ,all'esterno delle fasce di rispetto e con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto ,sono consentiti ampliamenti e completamenti.Per le zone ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei rii, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria,straordinaria ,di restauro e risanamento conservativo; nonchè gli interventi volti a migliorare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume,senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumenti del carico insediativo.

2-3	Settore centro settentrionale del territorio comunale, area di fondovalle dei rii Valgrana e Valdanzano, rispettivamente in Loc. S. Anna e Loc. Valdanzano	Aree parzialmente ricadenti all'interno di ambiti EeA e fasce di rispetto dei rii	Studi geomorfologici idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti , eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica sono consentiti in ambiti EeA esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo. All'esterno dell'ambito EeA e delle fasce di rispetto ,con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, sono consentiti ampliamenti e completamenti senza aumento di carico antropico.
4-5	Settore centrale del territorio comunale, Aree di fondovalle e ai piedi dei versanti lungo i rii Bicogno e Bonvicino , rispettivamente a SW di Loc. Lasagneri e nel concentrico	Aree pianeggianti ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua e la margine di ambito EeL	Studi geomorfologici idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica ,all'esterno delle fasce di rispetto e con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, sono consentiti ampliamenti e completamenti. Per le zone ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei rii, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

6	Settore centro-orientale del territorio comunale, area nel concentrico (perimetrazione RME/267/01)	Margine superiore e piede del terrazzo geomorfologico del concentrico di Cassine	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante.	Interventi volti a mitigare la pericolosità dell'area: opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali.	Sono esclusivamente consentiti: Gli interventi di demolizione senza ricostruzione Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso; La manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico. Gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del d.lgs. 29/10/99 n. 490 e succ. Mod. E int. Nonché di quelli di valore storico e culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti; Gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.
7-8	Aree di versante in loc. Valguglioglio	Aree ricadenti in ambiti di dissesto di tipo composito e di colamento, quiescenti.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali.	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti

9	Settore sud-orientale del territorio comunale , in loc. Arbidella	Aree ricadenti in ambiti caratterizzati da dissesti attivi.	Studi geomorfologici idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica sono consentiti in ambiti EeA esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ,straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo All'esterno dell'ambito EeA e delle fasce di rispetto ,con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto,sono consentiti ampliamenti e completamenti senza aumento di carico antropico.
10	Settore sud – occidentale del territorio comunale a w di loc. Caneva	Area pianeggiante parzialmente ricadente all'inetrno di ambiti eea.	Studi geo-morfologici idrologico idraulici di dettaglio, verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica sono consentiti in ambiti EeA esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ,straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo All'esterno dell'ambito EeA e delle fasce di rispetto ,con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto,sono consentiti ampliamenti e completamenti senza aumento di carico antropico.

11-12-13-14	settore sud – orientale del territorio comunale , aree di versante in loc. S. Andrea e Masino	Aree ricadenti in ambiti caratterizzati da dissesti attivi.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggio finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di manutenzione ordinaria e straordinaria e cambi di destinazione d'uso senza aumento di carico antropico. In assenza di opere di mitigazione della pericolosità è ammessa solo manutenzione ordinaria.
15-16-17-18	settore sud – occidentale del territorio comunale , aree di versante in loc. Valtinosa , Castellazzina e Andisio	Aree ricadenti in ambiti di dissesti quiescenti.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggio finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti.
19-20	settore meridionale del territorio comunale , aree di versante in loc. Caranzano - Guerrinotti	Aree prossime e ricadenti parzialmente all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggio finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti esclusivamente per le aree esterne alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua. Per gli edifici all'interno della fascia di rispetto dei rii, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

21	settore meridionale del territorio comunale , area di fondovalle in loc. Caranzano	Aree parzialmente ricadente in ambito EeA,posta all'imbocco di una valletta secondaria con reticolo tombinato	Studi geo-morfologici idrologico idraulici di dettaglio,verifica delle sezioni di deflusso.	Miglioramento della canalizzazione, eventuali opere di sistemazione idraulica,adeguamento sezione di deflusso,pulizia dell'alveo.	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica sono consentiti in ambiti EeA esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ,straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo All'esterno dell'ambito EeA e delle fasce di rispetto ,con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto,sono consentiti ampliamenti e completamenti senza aumento di carico antropico.
22-23	Settore meridionale del territorio comunale, Loc. S. Andrea	Aree ricadenti in ambiti di dissesti quiescenti.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti
24	Piana alluvionale F. Bormida, lungo la S.S. n° 30 da Loc. Gavonata a Loc. Magazzino.	Aree pianeggianti ricadenti a tergo della fascia B di progetto.	Studi geomorfologici idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di mantenere e migliorare la funzionalità idraulica.	Manutenzione opere idrauliche esistenti , eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione e del collaudo degli interventi di riassetto e difesa sono realizzabili opere di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione con aumento di superficie e volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili con contestuale dismissioni d'uso di queste ultime; sono ammessi piccoli interventi di ampliamento e completamento in aree parzialmente edificate; sono ammessi interventi di adeguamento igienico funzionali degli edifici esistenti. L'attività estrattiva è normata a parte (art.24).