

COMUNE DI CASSINE

Provincia di Alessandria

P.R.G.C.

Approvato in data 11.06.2012 con D.G.R. n. 7-3985

VARIANTE PARZIALE
EX ART. 17 5 COMMA L.R.56/77 s.m.i.

PROGETTO PRELIMINARE
Adottato con D.C.C. n..... del.....

PROGETTO DEFINITIVO
Approvato con D.C.C. n..... del.....



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
Gianfranco Baldi

Il Segretario
Dott. Genta Silvio

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Lorenzo Tornato

Aprile 2015

PROGETTO TERRITORIO

**Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica
di Arch. Simona Illario , Arch. Luca Massa, Arch. Simona Santamaria**

Sedi operative: Via Isonzo,11 – 15121 – Alessandria
P.zza XX settembre 53 –15076 –Ovada-
E-mail: progettoterritorio@libero.it P. I.V.A. 01819010065

Il Comune di Cassine è dotato P.R.G.C. la cui Variante generale veniva approvata in data 11.06.2012 con D.G.R. n. 7-3985

1.1 OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE

L'Amministrazione Comunale, intende favorire l'iniziativa proposta da parte di alcuni soggetti privati ed in particolare :

1. il recepimento del PECO (D.C.C. n.16 del 21.05.2013) posto lungo la strada statale Valle Bormida Nord in zona a destinazione urbanistica produttiva ; il PECO viene richiesto , da parte di soggetto privato, con la stessa capacità insediativa prevista dal PRGC ; tale area invece di essere attuata con singolo Permesso di costruire viene presentata con lo strumento urbanistico del piano esecutivo;
2. si provvede ad recepire sulla cartografia di piano quanto previsto dal PAI, prendendo atto dell'apposizione di vincolo preordinato di argine lungo il fiume Bormida, tratto che interessa il territorio di Cassine (D.C.C. n.27 del 28.09.2012);
3. individuazione di area per servizi posta all'interno del centro storico a seguito della demolizione di un fabbricato residenziale in stato di abbandono ;
4. richiesta di cambio di destinazione d'uso da agricola a produttiva per mq.2000, in questo caso non si incrementa la superficie territoriale in quanto viene stralciata un'area produttiva antistante di pari superficie;
5. richiesta da parte di soggetto privato di cambio di destinazione d'uso da area residenziale B2 a verde privato VP, l'area è posta all'interno del centro abitato a ridosso della strada provinciale n.196 per una superficie di mq.1920;
6. richiesta da parte di soggetto privato di cambio di destinazione d'uso da area residenziale C soggetta a strumento urbanistico esecutivo a verde privato VP; l'area è situata in frazione S.Anna e fa parte del PEC L per mq. 2.846;
7. richiesta da parte di soggetti privati per l'inserimento di aree residenziali: la prima in località S.Anna per mq.670;la seconda nel capoluogo per mq.1679;
8. richiesta da parte di un azienda agricola di poter realizzare una costruzione a servizio dell'azienda in località Casa del Pino, in questo caso visto che l'area

ricade in zona agricola di salvaguardia ambientale viene modificata la normativa con prescrizione normative che ne consentano la realizzazione nel rispetto dello stato dei luoghi;

9. richiesta da parte di soggetto privato di cambio di destinazione d'uso da area residenziale B2 a verde privato VP, l'area è posta all'interno del centro abitato a ridosso della strada provinciale n.196 per una superficie di mq.1560.

Ritenendo gli interventi adeguati al miglioramento del territorio, l'Amministrazione del Comune di Cassine, ha inteso promuovere una Variante Parziale ex art.17 comma 5 L.R.56/77 al P.R.G.C.

La Variante risulta compatibile con le prescrizioni geologiche in quanto coerenti con le previsioni con la carte di sintesi.

1.2 IL TERRITORIO GENERALITA'

Generalità

Il Comune di Cassine, il cui capoluogo è ubicato alla quota di 190 m., si estende su una superficie di 33,63 Km² ed è ubicato tra le colline alla sinistra del basso Bormida e la pianura circostante; i rilievi collinari dell'acquese si raccordano con la pianura alluvionale del fiume, che attraversa il territorio comunale con andamento Sud- Nord e scorre con ampi meandri al bordo dei rilievi collinari sui quali è sorto il Concentrico, in una vasta pianura caratterizzata da quote topografiche ribassate rispetto agli stessi rilievi.

La porzione collinare del territorio è costituita da rilievi con pendenze variabili da 20° a 40°, incisi da corsi d'acqua minori affluenti del Fiume Bormida, il cui fondovalle è costituito da depositi alluvionali oggetto di inondazione da parte dello stesso corso d'acqua in occasione dei principali eventi alluvionali.

Il nucleo storico del Capoluogo è ubicato su di un rilievo degradante verso la pianura del



Bormida, che lambisce la collina sul lato Sud, mentre gli altri centri abitati più importanti sono rappresentati sono situati in zone collinari.

Le colline sono dolci; l'uso del suolo ottimale è rappresentato da colture boschive e vigneti, mentre le colture a seminativo o prato sono possibili nelle zone più pianeggianti.

Il Paesaggio

Le zone collinari sono a destinazione agricola, in cui è favorito lo sviluppo delle attività viti-vinicole di pregio. Il paesaggio collinare che si sviluppa a ridosso del capoluogo rappresenta un elemento saliente del territorio comunale tanto da essere inserito all'interno della Core Zone Moscato nel Dossier di candidatura UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte" - Langhe, Monferrato, Roero.



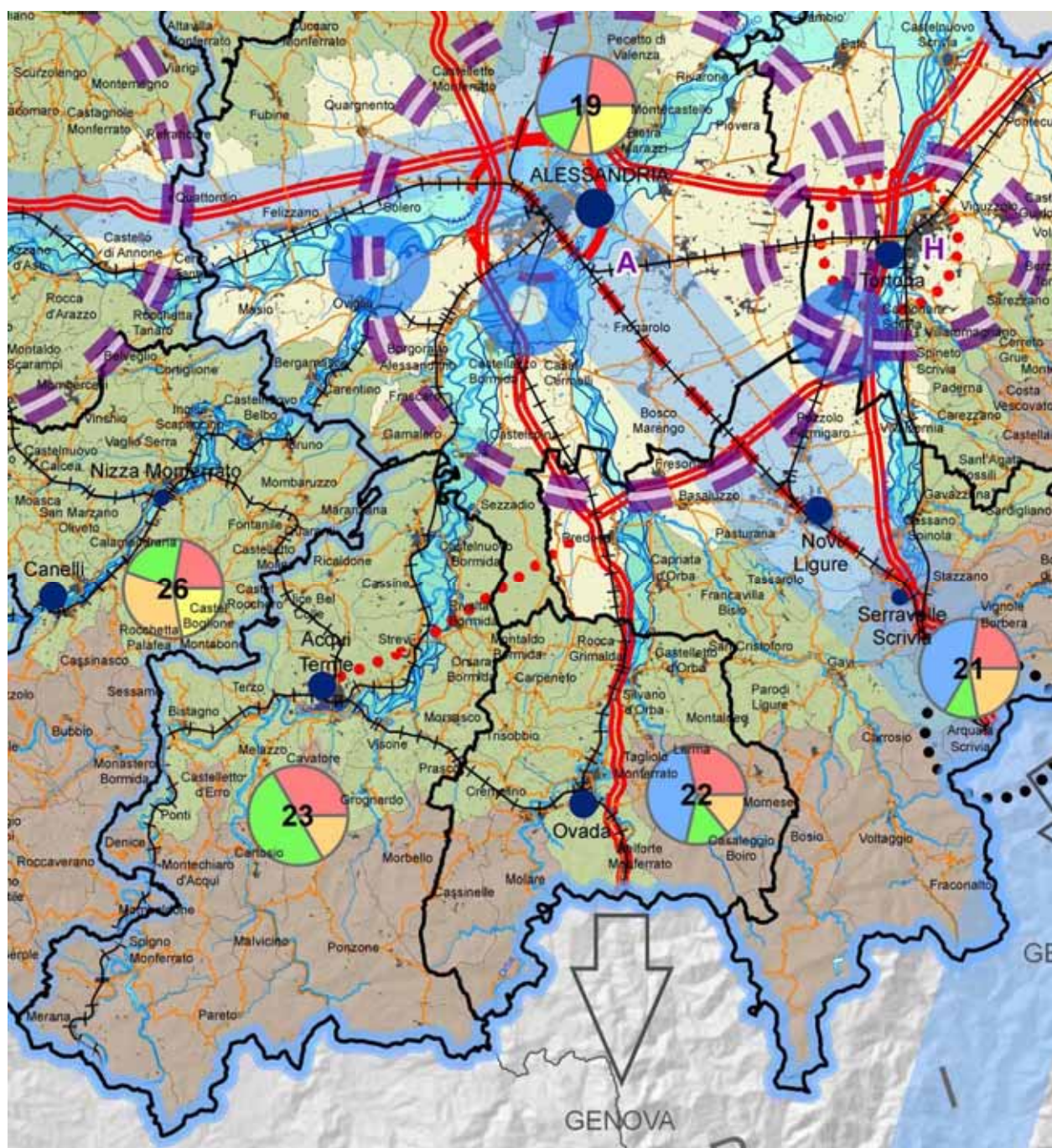
L'edilizia rurale si caratterizza per un uso di volumi semplici accostati e/o giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc...) , la tessitura delle superfici si caratterizza prevalentemente per le grandi campiture in mattone ; caratteristici sono i graticci in mattoni che permettevano l'aerazione dei fienili. Le murature sono lasciate, per la maggior parte degli edifici rurali, a faccia a vista , i tetti di norma sono in coppi.

2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 COERENZA DELLA VARIANTE PARZIALE CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE P.T.R.

Gli ambiti territoriali vengono articolati in Unità di Paesaggio (UP) la cui delimitazione dovrà essere precisata dalle Province e dai Comuni nei propri strumenti di pianificazione. A livello provinciale vengono identificati in coerenza con il PTR gli Ambiti di Integrazione Territoriale costituiti da un insieme di comuni gravitanti su un centro urbano. Il Comune di Cassine rientra nell'ambito "23 Acqui Terme" del P.P.R. che prevede :

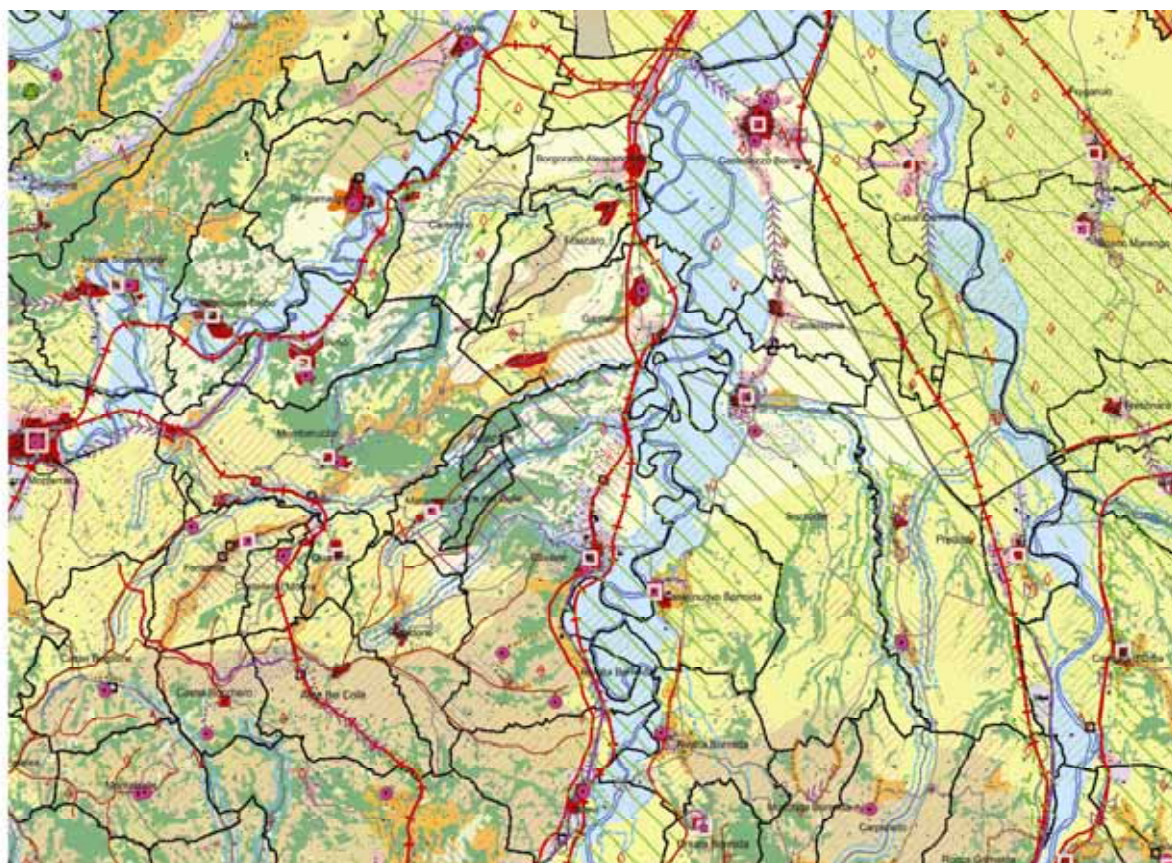
- la riqualificazione territoriale : attraverso la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico e degli ecosistemi delle aree semi-naturali della montagna e delle fasce parafluviali. Lo stesso per il paesaggio e l'ambiente rurale collinare (partecipazione alla candidatura Unesco).Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale specie nei fondovalle e nella zona basso-collinare;
- le risorse e produzioni primarie : sviluppo e valorizzazione del settore agricolo, nelle colline: produzioni vitivinicole,assieme agli AIT di Novi Ligure e di Ovada, in connessione al polo di Canelli; nella montagna: produzione di legname da lavoro e energetica da biomasse, utilizzando il patrimonio forestale
- il turismo: Acqui Terme come polo attrattivo urbano (termalismo, patrimonio architettonico,manifestazioni culturali, congressi) integrato con gli altri poli turistici urbani (Asti, Alba) nei circuiti del turismo rurale (paesaggio, centri storici, castelli, enogastronomia,sport) del Monferrato, dell'Astigiano e delle Langhe (AIT Canelli, Asti, Alba, area della candidatura Unesco, parti collinari degli AIT di Ovada, NoviLigure, Tortona).



Estratto tavola PTR

2.2 COERENZA DELLA VARIANTE PARZIALE CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO PAESISTICO REGIONALE P.P.R.

Il PPR sulla base di un Quadro di riferimento territoriale analizza i caratteri e le risorse del territorio da considerare ai fini delle scelte paesaggistico -ambientale , particolare rilevanza è stata attribuita agli aspetti naturalistici, storico-culturali, urbanistici – insediativi, percettivi ed identitari.



Estratto tavola PPR

per quanto riguarda gli articoli attualmente in salvaguardia si rileva quanto di seguito:

Art. 13 - Aree di Montagna il Comune di Cassine non ricade nelle prescrizioni dell'articolo;

Art. 14 – Sistema idrografico

Il territorio di pianura è lambito dal corso d'acqua del Fiume Bormida ed interessato dalla fascia fluviale interna. La Variante prevede l'accoglimento delle opere di

completamento di difesa dell'argine sponda destra del canale Carlo Alberto a tutela delle piene del fiume Bormida;

Art. 16 – Territori coperti da boschi

Il territorio del comune non rientra in quanto non vi sono boschi costituenti l'habitat di interesse comunitario;

Art. 18 – Aree naturali protette ed altre aree di conservazione della biodiversità

all'interno del comune si trova l'area posta a salvaguardia ambientale a nord del territorio denominata " Bosco delle Sorti"

Art. 26 – Ville, parchi e giardini ed impianti per il loisir e il turismo

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di edilizia rurale che, se pur non avendo rilevanza storico- culturale, rappresenta testimonianza storica della tipologia costruttiva del Alto Monferrato;

Art. 33 – Luoghi ed elementi identitari

il Comune di Cassine ricade nelle prescrizione dell'articolo in quanto il territorio è interessato per una parte da siti inseriti nel patrimonio mondiale UNESCO non si trovano per converso tendimenti dell'Ordine Mauriziano

.

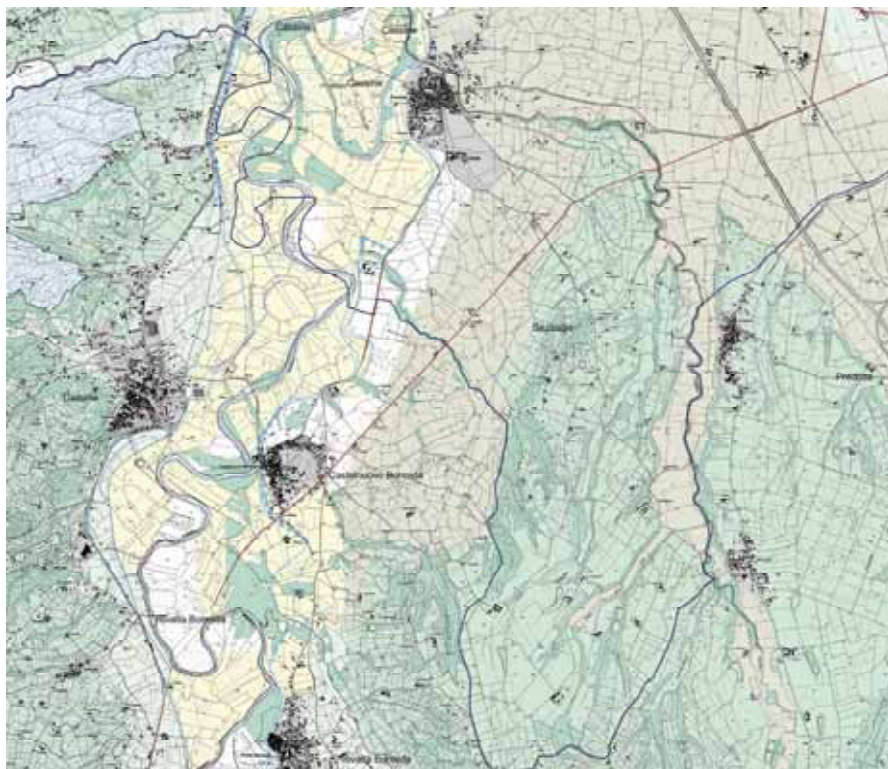
2.3 COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

In relazione al Piano Territoriale Provinciale il Comune di Cassine è incluso nell'ambito a vocazione omogenea n. 15 “Acqui terme e l’acquese”.

Le disposizioni generali e le finalità del PTP indicano tra gli obiettivi di sviluppo prevalente di cui all'articolo 8 delle Norme di Attuazione :

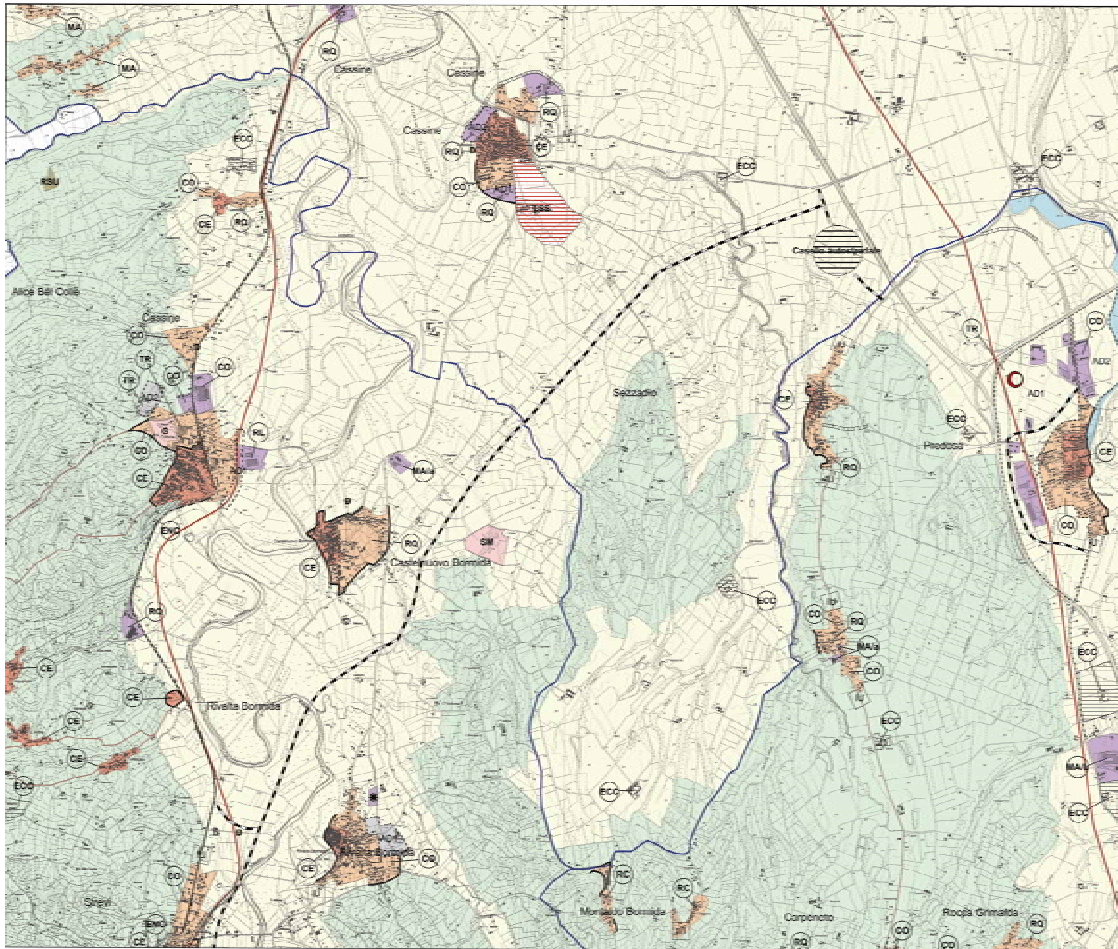
- rilancio del termalismo e turismo termale ;
- sviluppo delle attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
- sviluppo delle attività- viti- vinicole di pregio e della loro produzione;
- consolidamento delle attività produttive esistenti

Il presente progetto di Variante Parziale, nella fattispecie per quanto attiene al punto 7 sopra esposto, è volto al consolidamento di attività agricole presenti sul territorio , e non risulta di conseguenza in contrasto con l'obiettivo di sviluppo delle attività viti-vinicole di pregio e quello legato allo sviluppo delle attività di trasformazione dei prodotti agricoli; per quanto attiene invece al punto 1 il recepimento del PECO risulta migliorativo per la definizione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione di conseguenza risulta in linea con l'obiettivo di consolidamento delle attività produttive esistenti.



Gli elementi di cui sopra consentono di ritenere che la presente variante sia compatibile con il Piano Territoriale Provinciale.

Estratto tavola 1 PTP



Estratto tavola 2 PTP

3 SCELTE DELLA VARIANTE

Premesso quanto sopra, in coerenza anche con quanto indicato dalla pianificazione sovraordinata , le scelte della presente variante riguardano :

- per quanto attiene al paesaggio: l'accoglimento di una richiesta da parte di una azienda agricola di poter realizzare una costruzione a servizio dell'attività in questo caso la modifica risulta normativa andando a modificare l'attuazione degli interventi in una zona soggetta a salvaguardia ambientale , nello specifico verrà prescritta la possibilità di realizzare infrastrutture a servizio dell'attività solo se previste completamente interrate; si specifica che il vincolo di natura paesaggistica è istituito **non** ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 s.m.i dal vigente PRGC;
- per quanto attiene alla residenza: la variante prevede lo stralcio di alcune porzioni di aree edificabili site all'interno del capoluogo per un totale di mc. **6914**. la volumetria stralciata viene in parte ricollocata in Frazione S.Anna in continuo a lotti già edificati ed urbanizzati ed in parte nel capoluogo per un totale di mc..**2019**;
- per quanto attiene al produttivo : viene perimetrata l'area produttiva esistente posta lungo la strada statale modificandone l'attuazione non più con Permesso di costruire ma con strumento urbanistico convenzionato PECO;
- per quanto attiene ai servizi : individuazione di un area a parcheggio all'interno del centro storico sul sedime di un edificio residenziale all'oggi abbandonato e parzialmente demolito .

3.1 VERIFICA PARAMETRI QUANTITATIVI

In virtù della variante in oggetto, si riporta di seguito la tabella di confronto dei dati di Piano delle **aree residenziali** :

PRGC vigente		Superficie territoriale	Parametro urbanistico	Volumetria Prevista	Totale Superficie
Stralcio area residenziale	B2	1920 mq.	I.F. = 1,5 mc/mq	mc.2880	
Stralcio area residenziale facente parte del PEC L in frazione S.Anna	C	2846 mq.	I.F. = 0.76 mc/mq	mc.2162	
Stralcio area residenziale	B2	1560 mq.	I.F. = 1,5 mc/mq	mc.1872	
Totale aree stralciate		Mq. 6326		mc.6914	
VARIANTE PARZIALE 2014		Superficie territoriale	Parametro urbanistico		Totale Superficie
Nuova destinazione urbanistica area B2	Vp				-1920 mq.
Nuova destinazione urbanistica area B2	Vp				-1560 mq.
Stralcio area residenziale facente parte del PEC L in frazione S.Anna	VP/E				-2846 mq
Inserimento di nuova area residenziale E	C1bis	680	I.F. = 0,50 mc/mq	mc 340	+680mq.
Inserimento di nuova area residenziale VP	C	1679	I.F. = 1 mc/mq	mc 1679	+1679mq.
Totale aree di nuovo inserimento		Mq. 2359		mc.2019	
RIMANEZA		Mq. 2410		Mc. 3023	

In virtù della variante in oggetto, si riporta di seguito la tabella di confronto dei dati di Piano delle **aree per servizi** :

abitanti teorici previsti dal PRGC vigente: n. 7360

abitanti teorici a seguito della variantel PRGC variante : n. 7344

	Parcheggi	Verde Pubblico	Interesse Comune	Istruzione	Aree derivanti da PEC	Totale
PRGC vigente	37.480	206.519	43020	9478	10960	307457: 7360 = 41.77
VARIANTE						
Individuazione di nuova area a parcheggio	+440					
Totale	37.920	206.519	43020	9478	10360	307297 :7344 = 41.84

Verifica della dotazione globale standard urbanistici rispetto art. 1 comma 4/b L.R. 41/97

$$41.84 - 41.77 = +0,08 < 0,50 \text{ mq/ab}$$

TABELLA STANDARDS modificata a seguito della Variante parziale

Il fabbisogno complessivo di standards, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. , calcolato in base ai 7344abitanti teorici , risulta di complessivi:

$$\text{ab. } 7344 \times \text{mq/ab } 25 = 183.600$$

La presente variante prevede di vincolare ad uso pubblico la superficie complessiva di mq 307.297 pari a 41.84 mq/ab, secondo la tabella seguente :

La dotazione complessiva per servizi è definita come di seguito:

Parcheggi :	esistenti	Mq. 20.818
	previsti	Mq. 17.102
	totale	Mq. 37.920
Istruzione	esistenti	Mq. 4.478
	previste	Mq. 5.000
	totale	Mq. 9.478
Atterzzature collettive	esistenti	Mq. 29.062
	previsti	Mq .13.958
	totale	Mq 43.020
Aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport	esistenti	Mq. 28.908
	previste	Mq. 177.611
	totale	Mq. 206.519
Totale		Mq. 296.937
Aree per servizi previste nei PEC per le quali si prevede la monetizzazione		Mq. 10.360
Dotazione abitante teorico 307.297mq. / 7344ab.		Mq. 41.84

Secondo i calcoli così specificati :

Istruzione				
	Esistenti	n.	località	superficie mq.
		25	capoluogo	978
		34	capoluogo	3500
	Previsti	n.	località	superficie mq.
		34.1	capoluogo	5000
Attrezzature collettive				
	Esistenti	n.	località	superficie mq.
		1	Gavonata	1030
		2	Gavonata	839
		4	S.Anna	456
		15	capoluogo	658
		16	capoluogo	6662
		17	capoluogo	720
		20	capoluogo	4500
		21	capoluogo	204
		22	capoluogo	4420
		22.1	capoluogo	2580
		27	capoluogo	726
		29	capoluogo	401
		30	capoluogo	578
		33	capoluogo	880
		35	capoluogo	1902
		40	s.andrea	1756
		41	caranzano	750
	Previsti	n.	località	superficie mq.
		7	capoluogo	2600
		37	capoluogo	3800
		38	capoluogo	7558
Verde e sport				
	Esistenti	n.	località	superficie mq.
		3	Gavonata	7508
		9	Capoluogo	12800
		11	capoluogo	8600
	Previsti	n.	località	superficie mq.
		6	capoluogo	33260

		13	capoluogo	4246
		14	capoluogo	14688
		36	capoluogo	7250
		42	Bosco delle sorti	102.000
		43	capoluogo	16167
Parcheggi				
	Esistenti	n.	località	superficie mq.
		10	capoluogo	550
		12	capoluogo	12652
		19	capoluogo	2000
		23	capoluogo	1740
		24	capoluogo	825
		26	capoluogo	705
		28	capoluogo	160
		31	capoluogo	795
		32	capoluogo	1391
	Previsti	n.	località	superficie mq.
		5	capoluogo	5900
		8	Capoluogo	1675
		18	capoluogo	4727
		39	s. andrea	1360
		*	Peco 2-3	3000
		44	capoluogo	440

4. ANALISI DEGLI IMPATTI

4.1 Conseguenze relative all'attuazione delle previsioni

Di seguito si evidenziano in apposita tabella una prima analisi degli impatti analizzati per azioni generali, dapprima valutati singolarmente, poi in relazione singola rispetto ai parametri fauna, vegetazione, suolo, sottosuolo, acque superficiali acque sotterranee, aria, paesaggio ambiente urbano, ambiente rurale, patrimonio storico, artistico, culturale.

Si è evidenziato l'impatto generale definito con i simboli:

- positivo (simbolo ↑↑)
- negativo (simbolo ↓↓)
- nullo (simbolo ⇔)

e si è provveduto ad appuntare i possibili correttivi per mitigare gli impatti negativi o le migliorie per gli impatti già positivi.

Azione: Individuazione di aree residenziali

Ambiti/ Parametri	Capoluogo / Frazione S.Anna
Fauna	⇔ l'utilizzo di suolo agricolo risulta di un'entità ridotta e di conseguenza ininfluente
Vegetazione	⇔ l'utilizzo di suolo agricolo risulta di un'entità ridotta e di conseguenza ininfluente
Suolo	⇔ l'utilizzo di suolo agricolo risulta di un'entità ridotta e di conseguenza ininfluente
Sottosuolo	⇔ non rappresenta, di per sé un impatto negativo
Acque superficiali	⇔ le scelte della variante non rappresentano una minaccia alla regimentazione superficiale delle acque .

Acque sotterranee	⇔ le scelte della variante non rappresenta, di per sé un impatto negativo, le profondità dei piani di fondazioni ipotizzabili non interferiscono con le falde
Aria	⇔
Paesaggio	⇔ l'area visto le ridotte dimensioni non costituisce alterazione per il paesaggio circostante essendo la nuova destinazione urbanistica inserita tra lotti interclusi
Ambiente urbano	⇔ l' area non rappresenta un impatto negativo viste anche le ridotte dimensioni

Ambiente rurale	⇔ non rappresenta di per sé un impatto negativo
Patrimonio storico artistico, culturale	⇔ non rappresenta di per sé un impatto negativo

Azione: Individuazione area per servizi

Ambiti/ Parametri	Capoluogo / Centro >storico
Fauna	⇔ l'utilizzo di suolo agricolo risulta di un'entità ridotta e di conseguenza ininfluente
Vegetazione	⇔ ininfluente
Suolo	⇔ ininfluente
Sottosuolo	⇔ non rappresenta, di per sé un impatto negativo
Acque superficiali	⇔ le scelte della variante non rappresentano una minaccia alla regimentazione superficiale delle acque .

Acque sotterranee	⇔ le scelte della variante non rappresenta, di per sé un impatto negativo, le profondità dei piani di fondazioni ipotizzabili non interferiscono con le falde
Aria	⇔
Paesaggio	⇔ non costituisce alterazione per il paesaggio circostante essendo la nuova destinazione urbanistica inserita tra lotti interclusi

Ambiente rurale	⇔ non rappresenta di per sé un impatto negativo
Patrimonio storico artistico, culturale	⇔ non rappresenta di per sé un impatto negativo viene rivalutata una area degradata

5. EFFETTI SIGNIFICATIVI SULLA AMBIENTE IN RIFERIMENTO AI CRITERI INDIVIDUATI DALLA DIRETTIVE 2001/42 C.E.

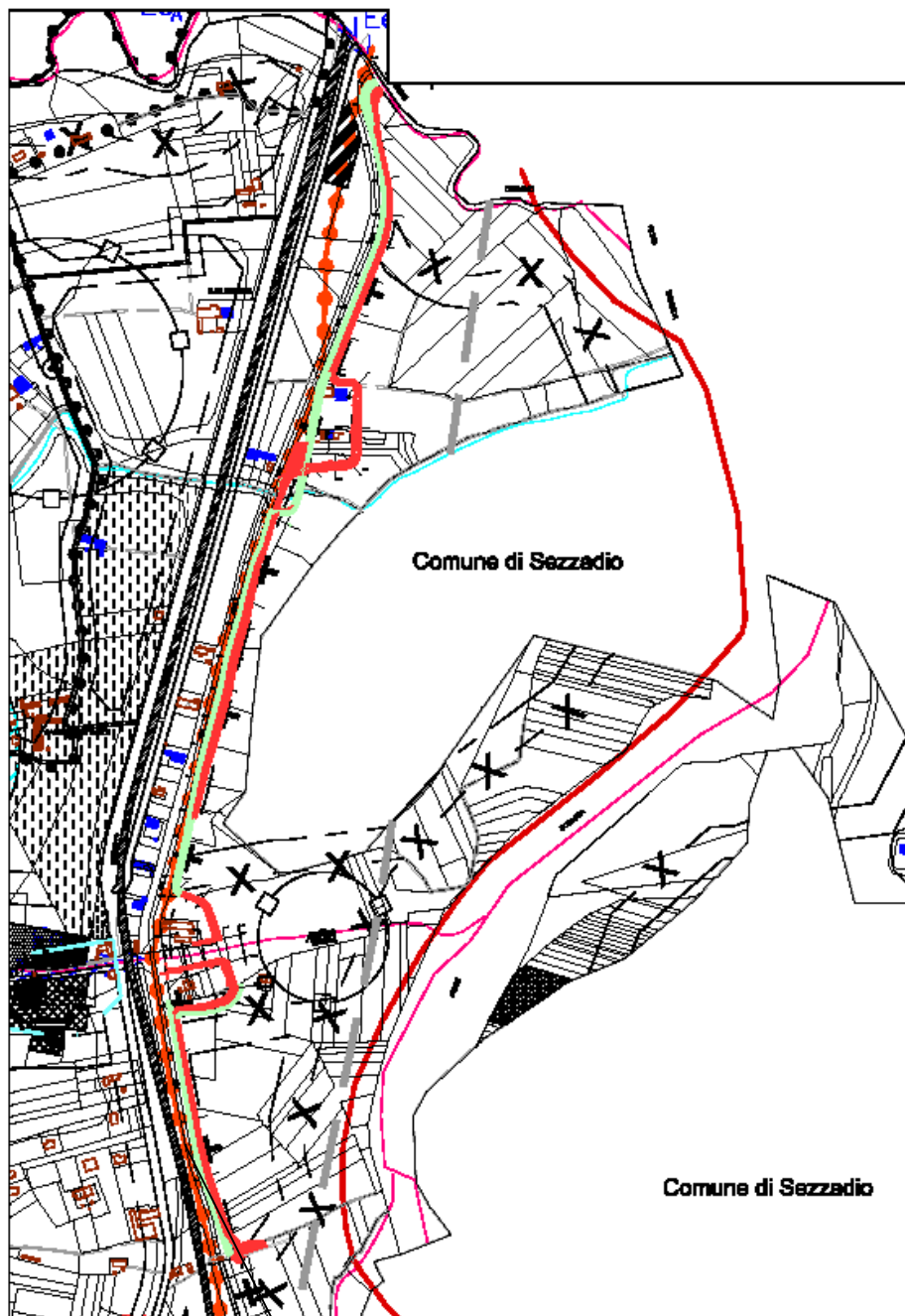
Visto i pareri degli Enti (Provincia settore ambiente, Arpa , Asl) riguardo alla verifica di Assoggettabilità a Vas della presente Variante se ne esclude la procedura di Valutazione Ambientale Strategica , in quanto i ridotti interventi non comportano alcuna variazione al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico. Per quanto attiene il punto 8) del paragrafo 1.1” *OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE* “ della presente realzione, relativo alla possibilità di *realizzare una costruzione a servizio in una zona soggetta a salvaguardia ambientale* si provvederà a specificare nelle NdA le modalità di realizzazione

6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE :

La variante è costituita dai seguenti elaborati

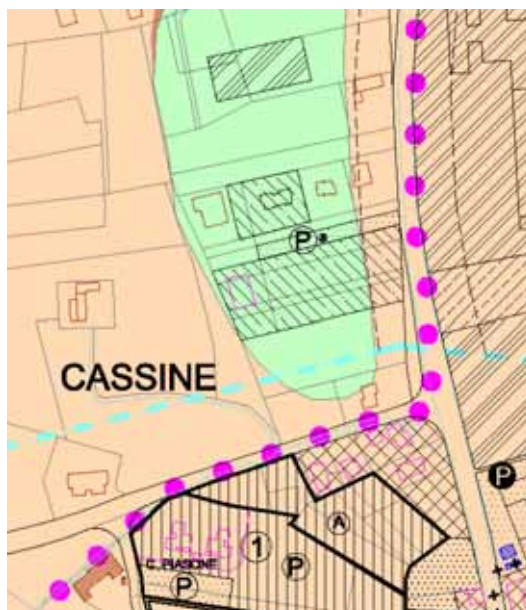
- Relazione illustrativa ;
- Estratto Norme tecniche di attuazione PRGC situazione vigente;
- Estratto Norme tecniche di attuazione PRGC situazione variata;
- Tavola 1a “Aree urbanizzate ed urbanizzande” – 1:5.000
- Tavola 1b “Aree urbanizzate ed urbanizzande” – 1:5.000
- Tavola 2 “Aree urbanizzate ed urbanizzande” Capoluogo – 1:2.000
- Tavola 3 “Aree urbanizzate ed urbanizzande” Frazioni – 1:2.000

Allegato 1 : Estratto cartografia del PRGC con previsione delle nuove aree

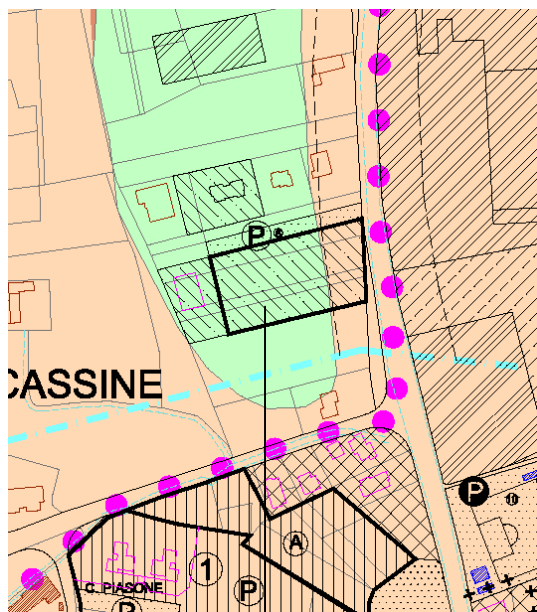


Previsione del Nuovo argine

Estratto situazione vigente area D3

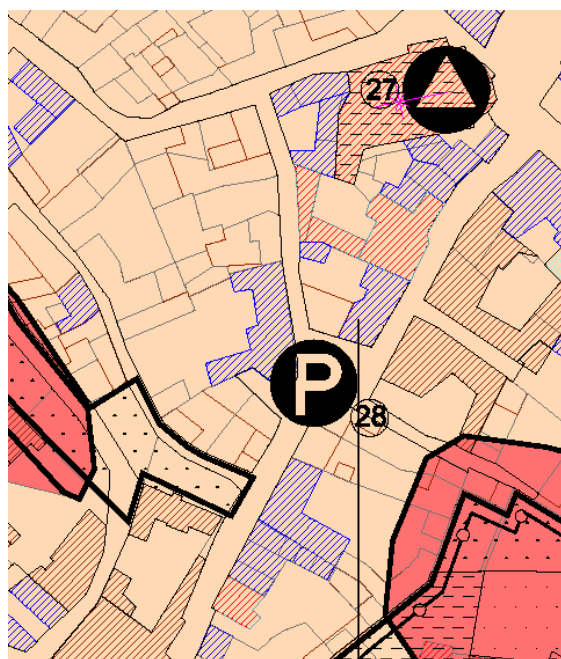


Estratto variato area D3



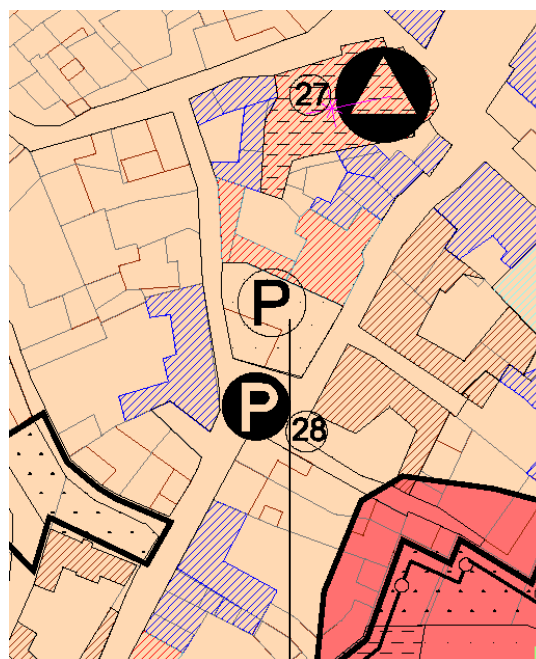
Piano esecutivo convenzionato PECO accolto dal D.C.C. n.16 del 21.05.2013

Estratto situazione vigente



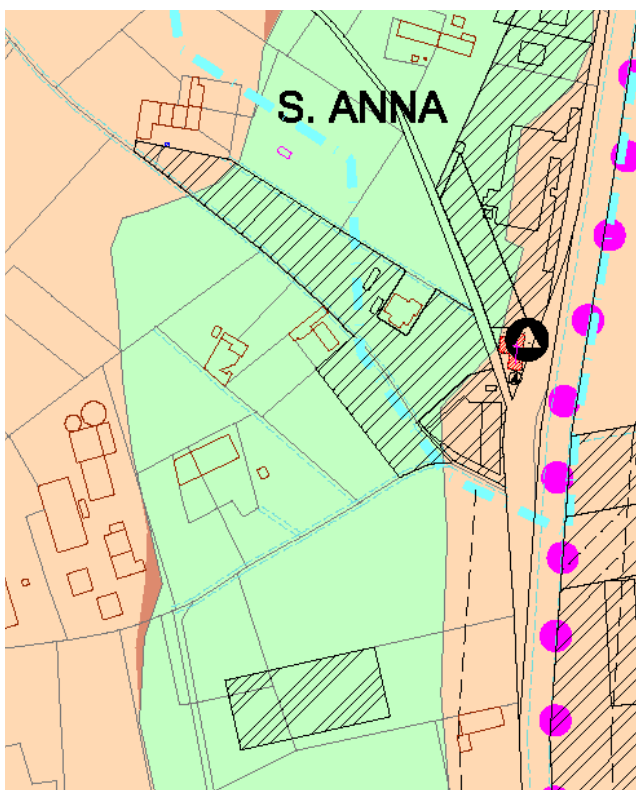
Edificio demolito

Estratto variato nuova area a parcheggio

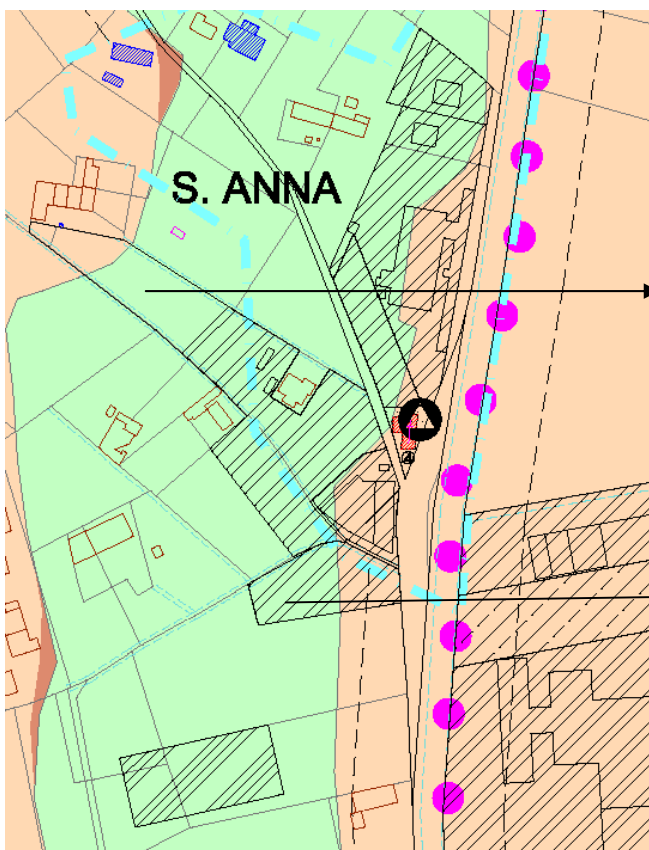


Area a parcheggio all'interno del centro storico

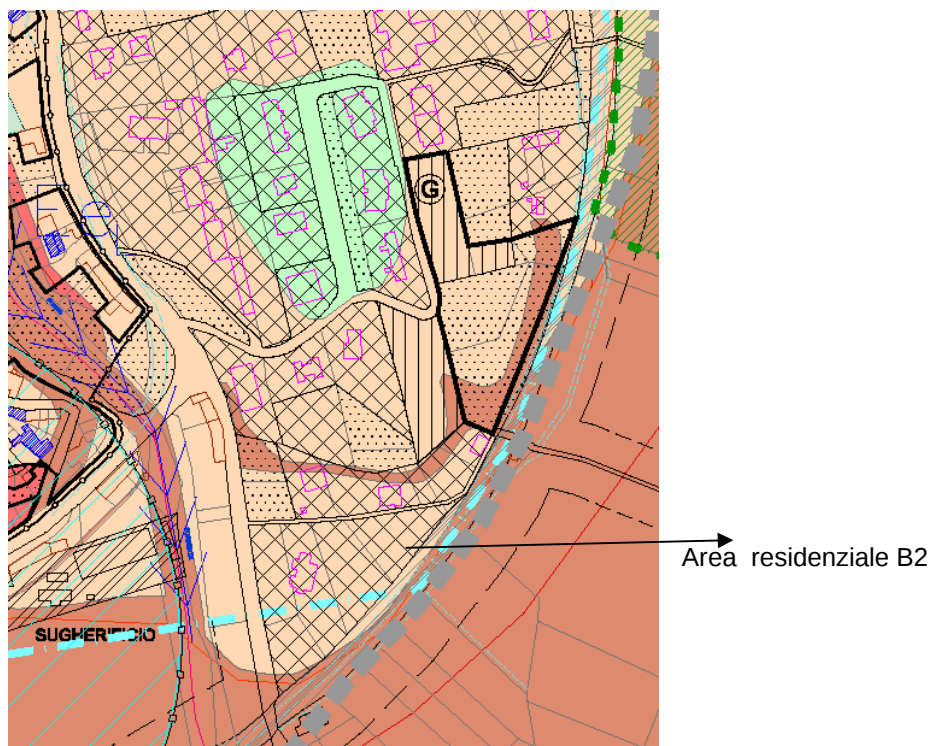
Frazione S. Anna - Estratto situazione vigente



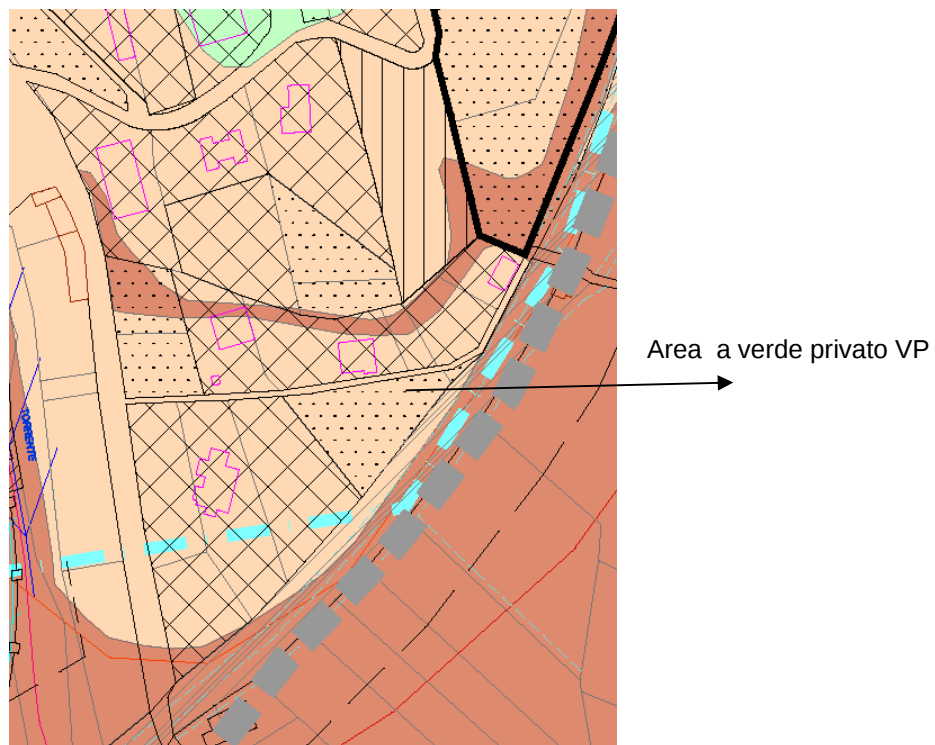
Estratto variata nuova area produttiva



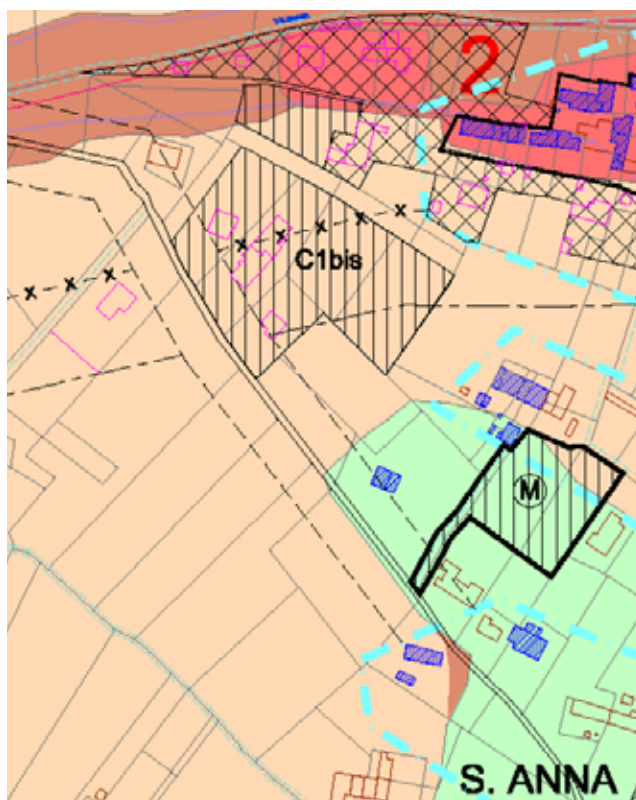
Capoluogo - Estratto situazione vigente



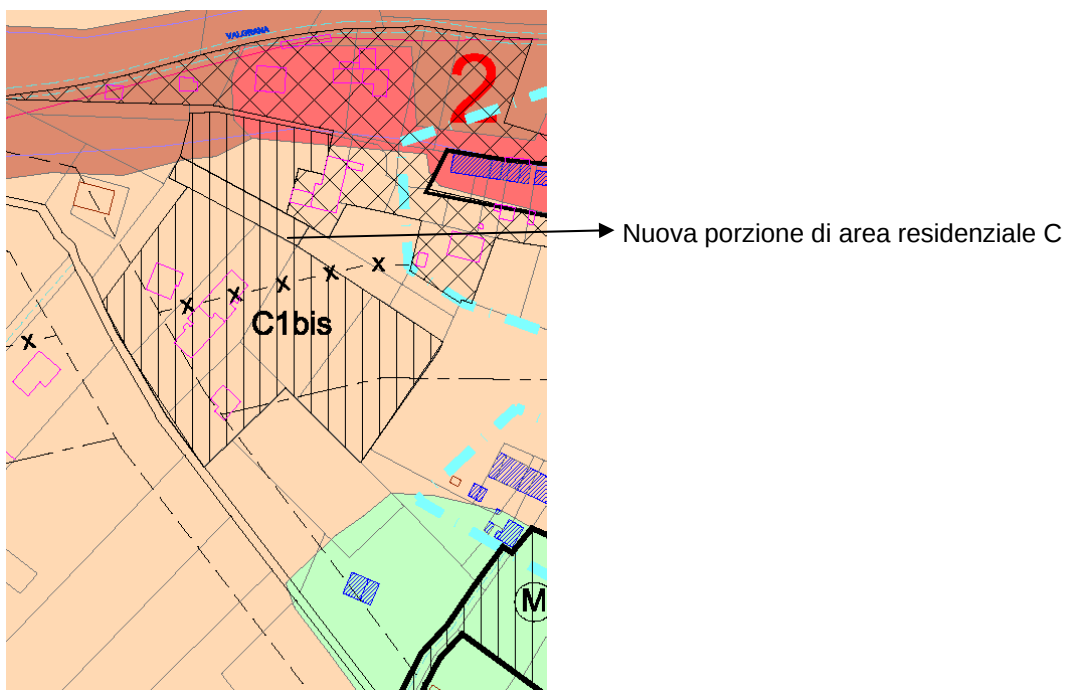
Capoluogo - Estratto situazione variata



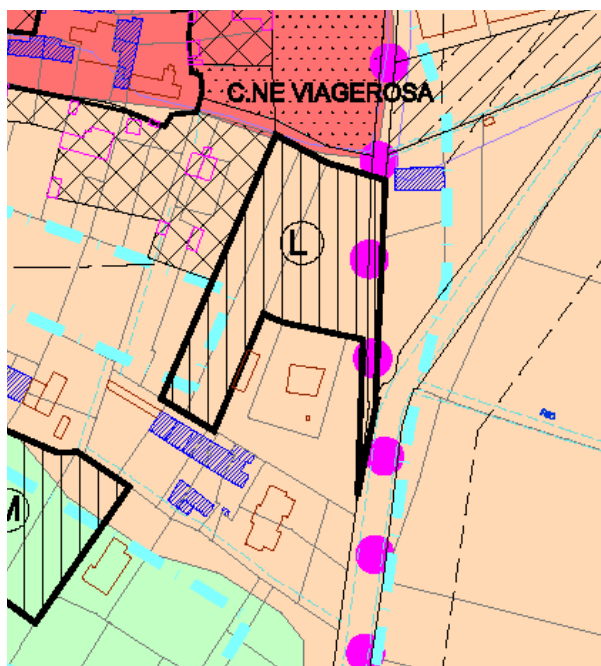
Frazione S. Anna -Estratto situazione vigente



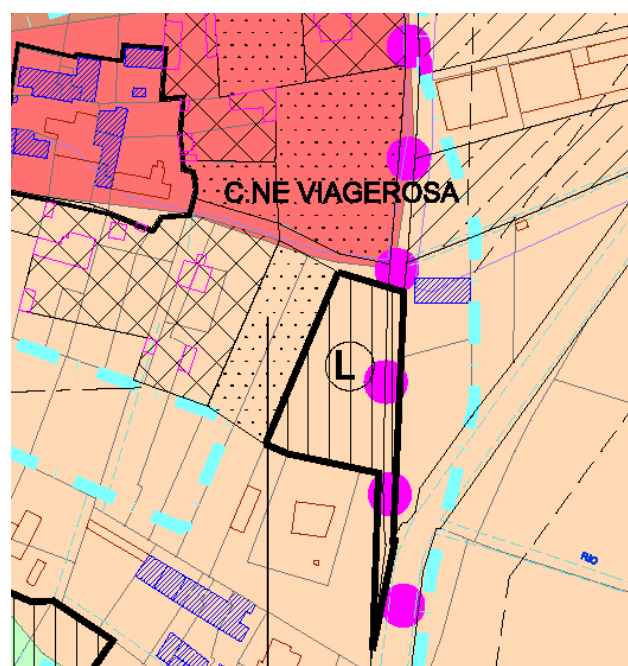
Frazione S. Anna -Estratto situazione variata



Frazione S.Anna
Estratto situazione vigente

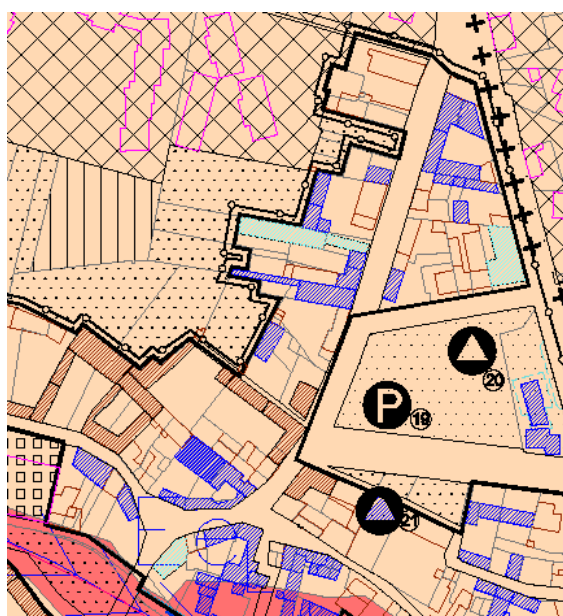


Estratto situazione variata

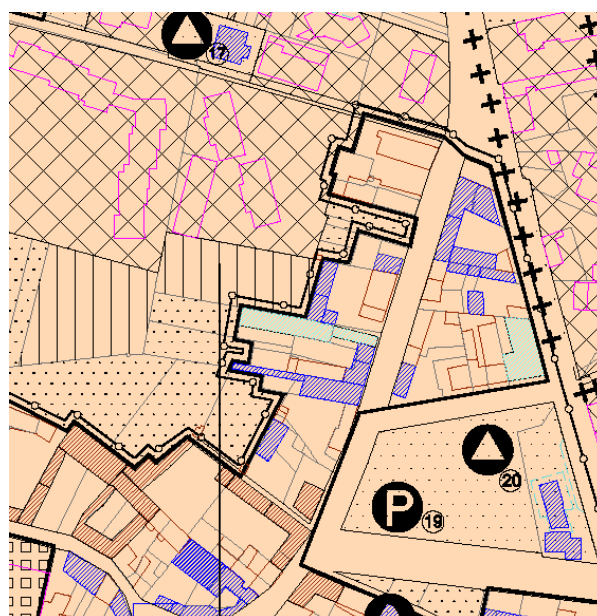


Area a verde privato

Capoluogo
Estratto situazione vigente

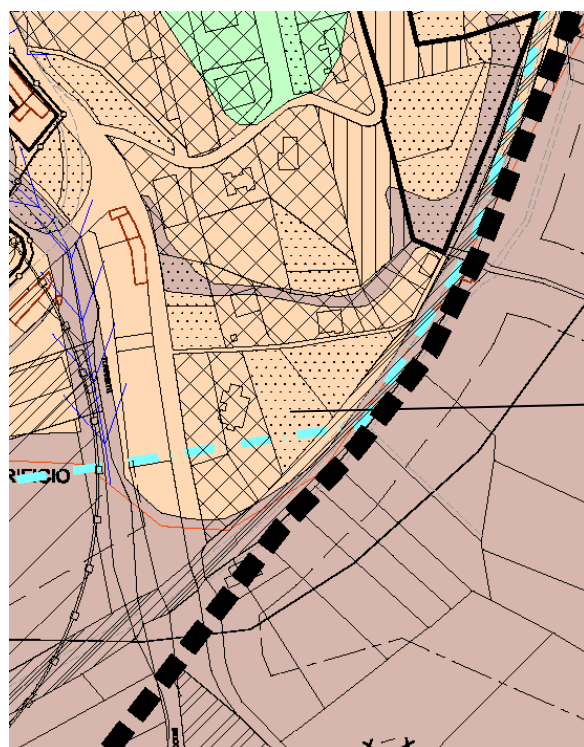


Estratto situazione variata



Nuova Area residenziale C

Capoluogo - Estratto situazione variata



28

Allegato 2 : Estratto normativa

Situazione Vigente

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.

Situazione Variata

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.

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'art. 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 e 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 le 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 composizioni di volumi, tessiture delle superfici, tecniche di posa e 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. 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.

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:

- Superficie territoriale: mq ~~5.494~~ 2648
- Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- Indice di densità edilizia territoriale : 0,76mq.;
- 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;
- parking 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. 5494 2648	0,76mc/mq	4175 2012	75 mc/abitante	56 26	25mq/abitante	Totale mq. 1400 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.