

**COMUNE
DI ROCCHETTA TANARO**

PROVINCIA DI ASTI

**PIANO REGOLATORE GENERALE
INTERCOMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N.8 AL VIGENTE
P.R.G.I.**

(ai sensi del 5°c. dell'art. 17 della L.R. N.56/77 e s.m.i.)

**ADEGUAMENTO ALLE NORME DI TUTELA
DEL SITO UNESCO
E MODESTE VARIAZIONE ALLE AREE NORMATIVE
(PROGETTO DEFINITIVO)**

**ELABORATO N. 2
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N. DEL

PROGETTO :

Dr. Arch. Pierluigi Ramello

Arch. Pierluigi Ramello

Via S. Guasti n.1

14100 Asti

INDICE

INDICE	1
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.I.	5
ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.I.	6
ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.I.	9
ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	10
ART.5 – PERMESSO DI COSTRUIRE – ALTRI TITOLI ABILITATIVI.	12
ART. 6 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE IN ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. N.19/99	13
ART. 7 - NORME DI CARATTERE GEOLOGICO	14
ART. 8 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI	36
ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA	38
ART. 10 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	39
ART. 11 - TIPI DI INTERVENTO	43
ART. 12 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LA FORMA E LA DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI (LIMITI DI ALTEZZA, DISTANZA TRA GLI EDIFICI DAI CILIEGI STRADALI E DAI CONFINI DI PROPRIETA') E L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA. PRESCRIZIONI OPERATIVE ED INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE ...	45
ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA	47
1) C.S. - Centro Storico	47
2) R.R. - Aree di riordino.....	50
3) R.S. - Aree residenziali sature.....	54
4) R.C. - Aree di completamento.....	55
5) R.N. - Aree di nuovo impianto	57
6) P.C. - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati	60
7) - Aree destinate a nuovi impianti produttivi, commerciali	61
8) T.R. Ambito turistico, artigianale, commerciale	65
10) AR - Annucleamenti rurali.....	68
11) A.E. - Aree agricole	69
12) - Complessi ed edifici in zona impropria.....	81
13) - Servizi (So, Se, Sm, Sv, SS, Sg, Sa, P).....	84
14) V.N. - Aree a parco naturale di Rocchetta Tanaro ed Area SIC	87
14 bis) V.N. - Area SIC del Vernetto.....	89
15) S.P. - Aree per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi	89

16) V - Aree per impianti speciali.....	90
17) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità.....	92

ART. 14 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI CON PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO AL CONTEMPO VIGENTE NEL CENTRO STORICO E NELLE ALTRE AREE DI CATEGORIA R.R.....	94
---	-----------

ART. 14 bis – Applicazione del Piano del Colore	96
--	-----------

ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	97
---	-----------

ART. 16 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE.....	101
---	------------

ART. 17 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO	103
INDUSTRIALE E COMMERCIALE	103

ART. 18 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	105
---	------------

ART. 19 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI.....	111
--	------------

ART. 20 - MODIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	112
--	------------

ART. 21 - DEROGHE.....	113
-------------------------------	------------

ART. 22 - REQUISITI DI ABITABILITA'	114
--	------------

ART. 23 – VERANDE	115
--------------------------------	------------

ART. 24 – ANNESSI ALLE RESIDENZE: RECINZIONI; PERGOLATI, GAZEBI E PASSAGGI COPERTI.....	116
--	------------

ART. 25 – CHIOSCHI, EDICOLE, DEHORS	117
--	------------

ART. 26 - FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE	118
--	------------

ART. 27 - CAVE	119
-----------------------------	------------

ART. 28 - EDIFICI ED AREE TUTELE.....	120
--	------------

ART. 29 – RICERCA ED USO DELLE ACQUE SOTTERRANEE	122
---	------------

ART. 30 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE O DI ALTRO TITOLO ABILITATIVO	123
--	------------

ART. 31 – DISPOSIZIONI FINALI	127
--	------------

ART. 31 bis – PRESCRIZIONI IMMEDIATAMENTE VINC, RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELLE NTA DEL PTP.....	127
--	------------

<u>ART. 32 OBIETTIVI DI TUTELA PER LE AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA ZONA TAMPONE (BUFFER ZONE) DEL SITO UNESCO.....</u>	<u>128</u>
---	-------------------

<u>Art. 33 SCHEDE DI ANALISI</u>	<u>132</u>
---	-------------------

**Art.34 NORME TRANSITORIE RELATIVE AGLI OBIETTIVI DI TUTELA
PER LE AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA ZONA TAMPONE
(BUFFER ZONE) DEL SITO UNESCO.....133**

**La Variante Parziale ai sensi dell' art. 17, comma 5, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
prevede le seguenti modifiche al testo normativo :**

Introduzioni normative

essere evidenziati da specifica relazione tecnica,

***Introduzioni normative a seguito accoglimento Osservazioni e proposte contenute
nel Parere di compatibilità con il P.T.P.C. di Asti e in adeguamento a quanto
richiesto nel Parere di compatibilità ambientale emesso dall'O.T.C. per la VAS***

essere evidenziati da specifica relazione tecnica,

Stralci normativi

essere evidenziati da specifica relazione tecnica

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.I.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Rocchetta Tanaro, è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) relativo ai Comuni di Castello d'Annone, Cerro Tanaro e Rocchetta Tanaro così come modificati dalla variante n° 1 e dalla presente variante comunale; il Piano Regolatore così integrato, a seguito dello scioglimento del Consorzio intercomunale, assume valenza di Variante Comunale al P.R.G.I. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, a norma delle vigenti leggi, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni. del presente P.R.G.I.

A tal fine per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia va inteso ogni intervento relativo alla trasformazione e conservazione di immobili, aree ed edifici, che comporti l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi anche ai fini della utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Per ogni modifica del P.R.G.I., occorre prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al PRGI rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato nuovo P.T.R.

A seguito dell'adozione del P.P.R. e delle modifiche introdotte con la DGR 26 febbraio 2013, n. 6-5430, non sono consentiti, sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.I.

A norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 il P.R.G.I., è costituito dai seguenti elaborati:

- a) la relazione illustrativa, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informatori del piano; relazione integrativa ;
- b) gli allegati tecnici, in cui sono restituiti cartograficamente gli elementi di analisi che sono serviti da principale supporto alla formazione del Piano, comprendenti le tavole di analisi:

A.2.sud	Stato di fatto degli insediamenti esistenti	1:5.000
A 2. 1	Tipologie costruttive e degrado Rocchetta Tanaro	1:1.000
A.3.1	Tipologie edilizie Rocchetta Tanaro	1:2.000
A.3.4	Tipologie edilizie Frazioni Rocchetta Tanaro	1:2.000
A.4 sud	Uso del suolo in atto	1:5.000
A.5	Rete viaria generale	1:25.000
A.6	Grado di accessibilità al territorio isocrone dai nuclei principali	1:25.000
A.7	Infrastrutturazione del territorio	1:25.000
A 8	Geolitologia e dissesto idrogeologico	1:25.000

- c) le tavole di piano comprendenti:

P.0 planimetria sintetica in scala 1: 25.000 volte ad inquadrare le previsioni di piano nel contesto delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini e dell'assetto principale della viabilità

P.1	Assetto generale del territorio	1: 5.000
P.2a	Sviluppo del concentrico Rocchetta Tanaro	1: 2.000
P.2b	Centro Storico	1: 1.000
P.3	Sviluppo dei nuclei frazionali Sant'Emiliano	1: 2.000
P.4	Cornalea	1: 2.000
P.5	Castagnassa - Mogliotti	1: 2.000
P.6	Asinara	1: 2.000
P.7	Area Artigianale	1: 2.000

- d) Le schede di sintesi normativa relative alle indicazioni per le quantità edificabili e i requisiti tipologici delle singole zone.

- e) Le Norme Tecniche di Attuazione

contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle categorie di destinazioni di uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano.

Si precisa che in caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, le indicazioni degli elaborati a maggior scala (1:1.000) prevarranno su quelle degli elaborati a scala minore (1:5.000 - 1:25.000).

Inoltre per quanto riguarda le indicazioni per le quantità edificabili, gli interventi ammessi zona per zona, contenuti nelle schede di sintesi normativa allegate prevarranno in casi di dubbia interpretazione con. le presenti norme di attuazione.

ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R.
N.1/07 (approvata con D.C.C. n. 4 del 09/04/2014)

Elaborato 1	Relazione illustrativa e scheda quantitativa dei dati urbani	
Elaborato 2	Norme tecniche di attuazione	
Elaborato 3	Schede normative di sintesi	
P.1	Assetto generale del territorio	1: 5.000
P.2a	Sviluppo del concentrico Rocchetta Tanaro	1: 2.000
P.2b	Sviluppo del Centro Storico	1: 1.000
P.3	Sviluppo dei nuclei frazionali Loc.Sant'Emiliano	1: 2.000
P.4	Sviluppo dei nuclei frazionali Fraz. Cornalea	1: 2.000
P.5	Sviluppo dei nuclei frazionali Loc. Mogliotti - Castagnassa	1: 2.000
P.6	Sviluppo dei nuclei frazionali Fraz. Asinara	1: 2.000
P.7	Area Artigianale P.N.A.	1: 2.000
P.8	Assetto del territorio con individuazione delle Aree di tutela ambientale e paesaggistica	1.5.000

Verifica di compatibilità acustica

Elaborati di carattere geologico

Relazione geologico tecnica

Carta geologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni

Carta geomorfologica, dei dissesti e del reticolo idrografico minore

Carta della dinamica fluviale e del Fiume Tanaro

Carta della proposta di modifica del limite del tracciato tra la fascia B e la fascia C

Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite

Carta dell'acclività

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Carta di raffronto tra il quadro del dissesto proposto ed il quadro del dissesto riportato nelle banche dati

Fascicolo allegati

ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE SEMPLIFICATA
RELATIVA ALL'AREA TR 6

ai sensi del 4° C. dell'art. 17 bis della L.R. N.56/77 e s.m.i. (approvata con D.C.C. n. 20 del 17/10/2016)

Elaborato 1	Relazione illustrativa e scheda quantitativa dei dati urbani		
Elaborato 2	Norme tecniche di attuazione		
Tavola	P.1	Assetto generale del territorio	1: 5.000
Tavola	P.3	Sviluppo dei nuclei frazionali Loc.Sant'Emiliano	1: 2.000
Tavola	P.8	Assetto del territorio con individuazione delle Aree di tutela ambientale e paesaggistica	1.5.000

ELABORATI DI CARATTERE ACUSTICO : Verifica di compatibilità acustica

ELABORATI DI CARATTERE GEOLOGICO : Relazione geologico tecnica

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N.8 AI SENSI DEL 5° C., ART. 17
DELLA L.R. N.56/77 e s.m.i.

<u>Elaborato 1</u>	<u>Relazione illustrativa e scheda quantitativa dei dati urbani</u>		
<u>Elaborato 2</u>	<u>Norme tecniche di attuazione</u>		
<u>Elaborato 3</u>	<u>Schede di sintesi</u>		
<u>P.1</u>	<u>Assetto generale del territorio</u>		<u>1: 5.000</u>
<u>P.2a</u>	<u>Sviluppo del concentrico</u> <u>Rocchetta Tanaro</u>		<u>1: 2.000</u>
<u>P.2b</u>	<u>Sviluppo del Centro Storico</u>		<u>1: 1.000</u>
<u>P.3</u>	<u>Sviluppo dei nuclei frazionali</u> <u>Loc.Sant'Emiliano</u>		<u>1: 2.000</u>
<u>P.4</u>	<u>Sviluppo dei nuclei frazionali</u> <u>Fraz. Cornalea</u>		<u>1: 2.000</u>
<u>P.5</u>	<u>Sviluppo dei nuclei frazionali</u> <u>Loc. Mogliotti - Castagnassa</u>		<u>1: 2.000</u>
<u>P.6</u>	<u>Sviluppo dei nuclei frazionali</u> <u>Fraz. Asinara</u>		<u>1: 2.000</u>
<u>P.7</u>	<u>Area Artigianale P.N.A.</u>		<u>1: 2.000</u>
<u>P.8</u>	<u>Assetto del territorio con individuazione</u> <u>delle Aree di tutela ambientale e paesaggistica</u>		<u>1.5.000</u>

Documento tecnico di verifica di compatibilità acustica

Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Studi di carattere paesaggistico

Tavole di analisi:

Tavola S.1 Uso del suolo

Tavola S.2 Stato insediativo

Tavola S.3 Visibilità, valori e interferenze

Tavola S.4 Raffronto

Relazione di analisi e Schede

ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.I.

Il P.R.G.I. stabilisce le destinazioni d'uso del suolo ed individua per ogni parte del territorio gli interventi necessari, o ammessi in quanto non pregiudizievoli, per consentire un ordinato assetto dell'abitato, l'idoneo svolgersi delle attività produttive, la salvaguardia umana, la tutela ambientale e delle risorse territoriali.

Il P.R.G.I. fissa altresì i vincoli da osservare negli interventi necessari o ammessi, nonché le modalità con cui gli interventi stessi debbono essere compiuti.

Il P.R.G.I. viene attuato:

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del Premesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente

b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del Premesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente

L'operatività nel tempo del P.R.G.I. e dei suoi strumenti di attuazione è definita in 10 anni, salvo minore durata, specificata nelle norme di attuazione particolari di ciascun piano esecutivo.

In riferimento alle disposizioni transitorie di cui alla L.R. 56/77, con l'approvazione del Piano Territoriale, il Piano Regolatore Generale sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate, mediante opportuna Variante.

ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

a) Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.R. 56/77; con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 -45 - 46 - 47 della medesima legge, e sue modificazioni, e quelli, indicati dagli articoli 28 e 30 della Legge 457/78.

Il P.R.G.I., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati prescrittivamente alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

I piani urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata.

Le indicazioni cartografiche sono da ritenersi prescrittive, salve le specificazioni attuate con le modalità ammesse caso per caso in scheda e nelle norme di cui all'art. 13.

Entro gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata va in ogni caso redatta una convenzione ex art. 43 della L.R. 56/77 che deve prevedere (ex art. 45 della L.R. 56/77):

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28/01/1977 n. 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di costruire o per altro titolo abilitativo al contempo vigente, ai sensi delle vigenti leggi in materia.
- 4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

L'estensione delle aree da includere negli strumenti esecutivi è stabilita sulla base dei seguenti criteri:

- I) per motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- II) ai fini di un organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva morfologia e densità fondiaria delle zone in cui si inseriscono, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

In assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.I. nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente l'ambito minimo di intervento dovrà comunque essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.

Negli ambiti sottoposti a strumento urbanistico esecutivo obbligatorio sono comunque assentibili, previo rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, tutti gli interventi di cui alle lettere. a, b, c, d del succitato art. 11.

La progettazione esecutiva dei piani potrà comportare modificazioni, nell'interesse pubblico, del disegno delle zone, senza diminuire comunque le quantità per servizi indicate ed i requisiti funzionali definiti dal P.R.G.I. salvo indicazioni particolari nelle norme specifiche per zona poste nelle schede allegate.

L'acquisizione delle Aree per Servizi deve avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti od Organismi all'uopo delegati, nei modi e nelle forme di legge, ovvero può avvenire per via indiretta, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta per il rilascio dei Permessi ad edificare.

ART.5 – PERMESSO DI COSTRUIRE – ALTRI TITOLI ABILITATIVI

Si richiama integralmente il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

ART. 6 DEFINIZIONI URBANISTICHE / EDILIZIE IN ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. N.19/99

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati.

Nuovi locali sottotetto sono da considerare agibili-abitabili e quindi computabili ai fini del numero dei piani abitabili e nelle altezze stabilite per quell'area dal PRGC, solo quando in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dal DM Sanità 5 luglio 1975; nei restanti casi, gli altri locali sottotetto eccedenti il numero dei piani e le altezze stabilite dal PRGC sono consentiti unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato.

Per le definizioni degli interventi edilizi riportate nelle presenti norme si richiamano i disposti di cui all'art. 13 della LR.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed alle istruzioni ed illustrazioni di uniformità ed omogeneità normativa di cui alla Circolare Regionale n°5/SG/URB del 27.04.1984 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°19 del 09.05.1984 e le ulteriori norme contenute nell'art. 13 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

I locali interrati sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Al solo fine di consentire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi dalle presenti norme per le singole aree di P.R.G.I., gli spazi coperti con strutture in muratura esistenti, chiusi su almeno tre lati perimetrali, quali porticati, fienili, tettoie, magazzini ect. vengono considerati volumi acquisiti; il recupero dei suddetti spazi, ove ammesso, anche mediante chiusure totali non comporta pertanto aumento di volume esistente. Qualora la densità edilizia esistente sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario di area, il recupero dei volumi agricoli esclude la possibilità di utilizzare una tantum, l'ampliamento e la sopraelevazione del 20% della superficie utile di calpestio ove ammesso dalla specifica norma di area. Possono essere recuperate le strutture in muratura portante con esclusione di costruzioni precarie, box, costruzioni con strutture prefabbricate portanti, attrezzature per l'allevamento intensivo.

I locali interrati sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Al solo fine di consentire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi dalle presenti norme per le singole aree di P.R.G.I., gli spazi coperti con strutture in muratura esistenti, chiusi su almeno tre lati perimetrali, quali porticati, fienili, tettoie, magazzini ect. vengono considerati volumi acquisiti; il recupero dei suddetti spazi, ove ammesso, anche mediante chiusure totali non comporta pertanto aumento di volume esistente. Qualora la densità edilizia esistente sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario di area, il recupero dei volumi agricoli esclude la possibilità di utilizzare una tantum, l'ampliamento e la sopraelevazione del 20% della superficie utile di calpestio ove ammesso dalla specifica norma di area. Possono essere recuperate le strutture in muratura portante

con esclusione di costruzioni precarie, box, costruzioni con strutture prefabbricate portanti, attrezzature per l'allevamento intensivo.

ART. 7 NORME DI CARATTERE GEOLOGICO

- Classe IIa (Aree di fondovalle)

In tale classe sono compresi i settori di territorio di fondovalle che non sono stati interessati dall'evento alluvionale del novembre 1994 ma localmente compresi all'interno della Fascia C (cfr. Tav. 2) ed attualmente protetti dalle opere di riassetto di carattere pubblico.

Pertanto sono consentiti:

- ⇒ nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;
- ⇒ trasformazioni d'uso del suolo ed adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (es: realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box auto, ricovero attrezzi, ecc.).

Gli interventi consentiti, se rientranti all'interno della Fascia C, dovranno ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- ⇒ il divieto di costruzione e/o ricostruzione di locali interrati, intendendosi per locali interrati quelli aventi quota di pavimento inferiore quella del piano campagna circostante originario (al netto dei riporti di progetto);
- ⇒ la realizzazione degli impianti tecnologici (es: riscaldamento e condizionamento) e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra o ai piani superiori e/o soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità;
- ⇒ per gli interventi di nuovo impianto la localizzazione della residenza al primo piano fuori terra è consentita esclusivamente a seguito della realizzazione di un modesto innalzamento del piano campagna affinché le superfici abitabili siano poste a quote compatibili con un'eventuale piena caratterizzata da acque a bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente $h < 40$ cm);
- ⇒ l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc. .

Nell'ambito di tale classe le opere che comportano un aumento dell'area edificata e/o dei carichi trasmessi al terreno, gli interventi di cui al punto G della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 (riferiti a manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia), se comportanti rilevanti movimenti terra, e gli interventi di cui al punto B della stessa Circolare (riferiti a ristrutturazione edilizia di tipo B), dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato) di dettaglio, corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ livello ed escursione della falda acquifera e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ analisi della stabilità dei fronti di scavo e valutare la necessità di prevedere opere di sostegno provvisoria;
- ✓ per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo, dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la loro tipologia sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
- ✓ regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista incaricato.

Classe IIb (Aree di versante)

In tale classe sono consentiti interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo.

Nell'ambito di tale classe le opere che comportano un aumento dell'area edificata e/o dei carichi trasmessi al terreno, gli interventi di cui al punto G della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 (riferiti a manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia), se comportanti rilevanti movimenti terra, e gli interventi di cui al punto B della stessa Circolare (riferiti a ristrutturazione edilizia di tipo B), dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato) di dettaglio, corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T.

standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;

- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore della coltre di copertura superficiale e/o dei terreni di riporto e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ eventuale presenza di circolazione d'acqua nel sottosuolo e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ nel caso di opere che aumentino il carico trasmesso ai terreni di fondazione o ne modifichino l'assetto originario e di opere comportanti rilevanti movimenti terra, dovrà essere verificata la stabilità globale del versante, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, al fine di valutare gli effetti degli interventi in progetto sulla stabilità del pendio d'interesse;
- ✓ analisi di stabilità dei fronti di scavo e valutare la necessità di prevedere opere di sostegno provvisori;
- ✓ per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo, dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la loro tipologia sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
- ✓ regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda.

I tagli di versante dovranno essere evitati quanto più possibile, ove per esigenze progettuali questi risultino indispensabili dovranno essere protetti da opere di sostegno accuratamente dimensionate e, per quanto possibile, improntate ai criteri dell'ingegneria naturalistica.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

Classe IIIa1 (Aree di fondovalle)

Tale classe comprende quei settori del territorio comunale classificati come Fascia A e Fascia B dal P.S.F.F. così come recepito dal P.A.I. . Si ricorda che in tale classe rimangono in vigore le norme previste agli artt. 29 e 30, riferiti rispettivamente alla Fascia A ed alla Fascia B, delle N.d.A. del P.A.I., che si intendono richiamati.

Articolo 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. 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.
2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
 - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di 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 delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e successive modifiche ed integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n° 523;
 - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
3. Sono per contro consentiti:
- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) 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;
 - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
 - e) 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;
 - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22;
 - l) 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;
 - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. 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.
5. 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.

Articolo 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. 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.
2. Nella Fascia B sono vietati:
- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. 1);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
 - a) 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;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) 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 sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
4. 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.

Classe IIIa₂ (Aree di fondovalle)

Tale classe comprende un settore di territorio comunale posto esternamente il limite della Fascia B del P.S.F.F. così come recepito dal P.A.I., ma che presenta pericolosità geomorfologica analoga quella della Classe IIIa₁, in quanto colpito dall'evento alluvionale del novembre 1994 ed attualmente non protetto dalle opere di riassetto territoriale, pertanto valgono le medesime prescrizioni della Classe IIIa₁ con specifico riferimento all'art. 30 delle N.d.A. del P.A.I. (cfr. § 10.3).

Classe IIIa₃ (Aree di fondovalle)

Come definito nel paragrafo 9.5.2 tali aree sono state ritenute inidonee ad ospitare nuovi insediamenti.

Pertanto sono esclusivamente consentiti:

- ⇒ per le abitazioni isolate in essa comprese, la manutenzione dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo) e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione di tipo A (Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984). Tutti gli interventi che comportano incrementi dei

carichi o modifiche del loro assetto sui terreni, cambio di destinazione d'uso e gli interventi che comportano un incremento di occupazione del suolo, dovranno essere condizionati in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo provvedimento amministrativo), all'esecuzione di uno studio di compatibilità geomorfologica (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato), mirato a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio. Gli studi geologico-tecnici dovranno essere corredati da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
 - ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
 - ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
 - ✓ misure piezometriche ed analisi dell'assetto geoidrologico finalizzata a determinare l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
- per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi dovrà essere
- ✓ verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
 - ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la loro tipologia sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
 - ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
 - ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

⇒ con specifico riferimento alle attività agricole in essa comprese, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. In considerazione della particolare pericolosità geomorfologica che caratterizza tale Classe non sarà consentita la realizzazione di locali interrati. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dai DD.MM. 14/01/2008 e 11/03/1988.

Gli interventi assentibili in tale classe di pericolosità dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato) di dettaglio, corredato da una campagna di indagini geognostiche sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
 - ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
 - ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- misure piezometriche ed analisi dell'assetto idrogeologico finalizzata a determinare
- ✓ l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
 - ✓ calcolo della capacità portante dei terreni di fondazione e dei relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, avente lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
 - ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
 - ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

Si rammenta che in tale classe sono comunque consentite le tipologie di intervento, non espressamente citate nel presente paragrafo, di cui agli artt. 29 e 30 delle N.d.A. del P.A.I. .

Classe IIIa₄ (Aree di fondovalle)

Come definito nel paragrafo 9.5.2 tali aree sono state ritenute inidonee ad ospitare nuovi insediamenti.

In particolare nel territorio comunale tale classe è presente lungo il reticolato idrografico secondario dove sono state perimetrare aree coinvolgibili da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata Ee_A. Inoltre lungo il reticolato idrografico secondario sono state individuate delle fasce di Classe IIIa₄ che, nei casi previsti dalla normativa, comprendono anche la perimetrazione ai sensi del R.D. 523/1904.

Nell'ambito delle aree classificate a pericolosità molto elevata (Ee_A) rimangono in vigore le norme previste all'art. 9, comma 5, delle N.d.A. del P.A.I., che vengono di seguito riportate

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 colturali, 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 1977, 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 valicato 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.

In considerazione del contesto geomorfologico della Classe IIIa₄, dovranno essere fatti rispettare, in modo ancor più restrittivo, i principi generali inerenti i corsi d'acqua di cui al seguente § 10.12. (es.: divieto di copertura dei corsi d'acqua, realizzazione di attraversamenti stradali dei corsi d'acqua mediante ponti accuratamente dimensionati, divieto di occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari ecc.).

Classe IIIa₅ (Aree di versante)

Tale classe comprende esclusivamente le aree in frana attiva corrispondenti alle aree Fa del P.A.I. . Si ricorda che in tale classe rimangono in vigore le norme previste all'art. 9 comma 2 delle N.d.A. del P.A.I., che si intendono richiamate.

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.

Classe IIIa₆ (Aree di versante)

Tale classe comprende esclusivamente le aree in frana quiescente e stabilizzata, corrispondenti rispettivamente alle aree Fq e Fs del P.A.I. . Non sono consentiti interventi di nuova costruzione: in tale classe rimangono in vigore le norme previste all'art. 9, comma 3, delle N.d.A. del P.A.I., che vengono di seguito riportate.

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, 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. È 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.

Classe IIIa₇ (Aree di versante)

Come definito nel paragrafo 9.5.2 tali aree sono state ritenute inidonee ad ospitare nuovi insediamenti.

Pertanto sono esclusivamente consentiti:

- ⇒ per le abitazioni isolate in essa comprese, la manutenzione dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo) e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione di tipo A (Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984). Tutti gli interventi che comportino incrementi dei carichi o modifiche del loro assetto sui terreni, cambio di destinazione d'uso e gli interventi che comportino un incremento di occupazione del suolo, dovranno essere condizionati in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo provvedimento amministrativo), all'esecuzione di uno studio di compatibilità geomorfologica (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato) corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico al fine di caratterizzare eventuali processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area di indagine;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore della coltre di copertura superficiale e/o dei terreni di riporto e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ eventuale presenza di circolazione d'acqua nel sottosuolo e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ verifica di stabilità globale del complesso opera-versante in settori di versante particolarmente acclivi e/o quando gli interventi comportino una marcata alterazione dei lineamenti morfologici dei luoghi;

- ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la tipologia fondazionale sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
- ✓ regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

⇒ con specifico riferimento alle attività agricole in essa comprese, 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 nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dai DD.MM. 14/01/2008 e 11/03/1988.

Gli interventi assentibili in tale classe di pericolosità dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato) di dettaglio, corredato da una campagna di indagini geognostiche sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico al fine di caratterizzare eventuali processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area di indagine;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore della coltre di copertura superficiale e/o dei terreni di riporto e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ eventuale presenza di circolazione d'acqua nel sottosuolo e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ verifica di stabilità del versante, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, sia nelle condizioni attuali che in quelle di progetto;
- ✓ calcolo della capacità portante dei terreni di fondazione e dei relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, avente lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ analisi di stabilità dei fronti di scavo e prevedere, in considerazione delle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura superficiale, opere di sostegno provvisoriale delle pareti ai fini di assicurare l'incolumità

delle maestranze: tali sbancamenti non dovranno comunque avere altezza superiore i 3,00 m;

- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

I tagli di versante dovranno essere evitati quanto più possibile in quanto rappresentano un elemento a sfavore della stabilità.

- ⇒ Si rammenta che in tale classe sono comunque consentite le tipologie di intervento, non espressamente citate nel presente paragrafo, di cui all'art. 9 commi 2 e 3 delle N.d.A. del P.A.I. .

Classe IIIb₂₋₁ (Aree di fondovalle)

In tale classe è compreso il settore di territorio in cui insiste l'abitato di Rocchetta Tanaro interessato dall'evento alluvionale del novembre 1994 (cfr. Tav. 2A) ed attualmente protetto dalle opere di riassetto di carattere pubblico.

Pertanto sono consentiti:

- ⇒ nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti: in considerazione del particolare contesto geomorfologico gli interventi consentiti sono riconducibili anche a demolizione e ricostruzione attuati anche con interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno delle aree interpoderali, vista anche l'intensa urbanizzazione dell'area;
- ⇒ trasformazioni d'uso del suolo ed adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (es: realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box auto, ricovero attrezzi, ecc.).

Gli interventi consentiti dovranno ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- ⇒ il divieto di costruzione e/o ricostruzione di locali interrati, intendendosi per locali interrati quelli aventi quota di pavimento inferiore quella del piano campagna circostante originario (al netto dei riporti di progetto);
- ⇒ tutti i locali del piano terreno, ove tecnicamente realizzabile, dovranno essere collegati con i piani superiori mediante una o più scale interne che fungano da vie di fuga verso i piani alti dell'abitazione;
- ⇒ la realizzazione degli impianti tecnologici (es: riscaldamento e condizionamento) e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra o ai piani superiori e/o soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità;
- ⇒ l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- ⇒ l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc. .

Le nuove costruzioni e tutti gli interventi che comportino incrementi dei carichi o modifiche del loro assetto sui terreni dovranno essere condizionati in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo provvedimento amministrativo), all'esecuzione di uno studio di compatibilità geomorfologica (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato), in

ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dai DD.MM. 14/01/2008 e 11/03/1988, mirato a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio.

Gli studi geologico-tecnici dovranno essere corredati da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ misure piezometriche ed analisi dell'assetto idrogeologico finalizzata a determinare l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
- ✓ per le nuove costruzioni e per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo, dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

Classe IIIb_{2.2} (Aree di fondovalle – Aree di versante)

Tale classe comprende una limitata porzione dell'abitato in corrispondenza dello sbocco di Valle Oscura nella quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente.

Si rammenta che a seguito delle opere di riassetto territoriale, in tali aree saranno ammessi gli interventi di seguito riportati:

- ⇒ nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti: in considerazione del particolare contesto geomorfologico le nuove edificazioni dovranno essere limitate a ridotte strutture all'interno delle aree interpoderali, vista anche l'intensa urbanizzazione dell'area, sono inoltre ammesse le demolizioni con fedele ricostruzione; trasformazioni d'uso del suolo ed adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più
- ⇒ razionale fruizione degli edifici esistenti (es: realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box auto, ricovero attrezzi, ecc.).

Allo stato attuale, in assenza delle opere di riassetto territoriale, sono esclusivamente consentiti:

- ⇒ manutenzione ordinaria;
- ⇒ manutenzione straordinaria;
- ⇒ risanamento conservativo;
- ⇒ trasformazioni d'uso del suolo ed adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti.

Tutti gli interventi che comportino incrementi dei carichi o modifiche del loro assetto sui terreni, cambio di destinazione d'uso e gli interventi che comportino un incremento di occupazione del suolo, dovranno essere condizionati in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo provvedimento amministrativo), all'esecuzione di uno studio di compatibilità geomorfologica (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato) corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico al fine di caratterizzare eventuali processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area di indagine;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore della coltre di copertura superficiale e/o dei terreni di riporto e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ eventuale presenza di circolazione d'acqua nel sottosuolo e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ verifica di stabilità globale del complesso opera-versante in settori di versante particolarmente acclivi e/o quando gli interventi comportino una marcata alterazione dei lineamenti morfologici dei luoghi.

per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la tipologia fondazionale sia compatibile con il nuovo

- ✓ assetto dei carichi;
- ✓ regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

Principi generali

A conclusione di quanto discusso precedentemente per ogni classe di pericolosità, verranno di seguito riportate ulteriori prescrizioni delle quali si ritiene indispensabile l'inserimento all'interno delle N.d.A. del P.R.G.C. .

- ✓ Regimazione delle acque: per tutti gli interventi consentiti nelle diverse classi di pericolosità individuate in Tav. 5, particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di un accurato sistema drenante delle acque di scorrimento superficiale, di infiltrazione e di gronda per evitare possibili ristagni con conseguente saturazione dei terreni e decremento delle caratteristiche geotecniche. Le acque convogliate da tale sistema drenante non dovranno recare danni ai lotti circostanti.
- ✓ Rilevati:
 - prima di procedere alla loro realizzazione asportare dal piano di campagna il terreno vegetale e/o rimaneggiato, in modo che l'opera in progetto poggi su uno strato di terreno con caratteristiche fisico-meccaniche omogenee;
 - provvedere ad un accurato costipamento di tale piano, eventualmente mediante preventiva scarificazione dello stesso ed opportuna umidificazione;
 - posa degli strati di circa 30 cm di spessore, costipando ogni strato con la massima diligenza, utilizzando materiali granulari compresi fra i gruppi A1 e A2 (sottogruppi A2-4 e A2-5) della classificazione H.R.B. (A.A.S.H.O. M145-49);
 - i terreni da scegliere dovranno essere privi di materie estranee (sterpi, radici o parti organiche);
 - la pendenza da assegnare alla scarpata in progetto non dovrà essere superiore a 1/1 (45°);
 - realizzazione di un sistema di drenaggio superficiale con lo scopo di raccogliere e smaltire le acque piovane che cadono sul piano del rilevato e sulle sue immediate adiacenze, tramite fossetti di raccolta per evitare l'imbibimento e la conseguente perdita delle caratteristiche meccaniche del materiale costituente il rilevato stesso;
 - provvedere alla manutenzione periodica di tutto il sistema drenante per evitare eventuali intasamenti;
 - protezione della scarpata del rilevato tramite opere di ingegneria naturalistica che avrà il compito di ridurre l'azione di erosione da impatto e di dilavamento operata dalle acque superficiali.
- ✓ Cambi di destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose": nei territori pericolosi di cui alle Classi terze non devono essere consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio. Nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle Classi terze, solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

- ✓ Copertura corsi d'acqua: la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- ✓ Attraversamenti stradali dei corsi d'acqua: 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 verifica delle portate.
- ✓ Occlusioni: non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- ✓ Reticolo idrografico non cartografato: dove presenti linee di drenaggio non cartografate negli elaborati grafici, si dovrà provvedere alla loro accurata pulizia e manutenzione periodica; inoltre non sarà consentita l'edificazione lungo l'intero tratto di tali alvei, dai settori di confluenza alla testata degli impluvi, anche in sintonia con quanto previsto dall'art. 21 delle N.d.A. al P.A.I. .
- ✓ Opere di difesa idraulica: 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.
- ✓ Campeggi: a fronte di quanto verificato nel corso di numerosi eventi alluvionali ed in considerazione della vulnerabilità delle strutture che occupano i campeggi e dell'elevato carico antropico, si esclude la realizzazione di nuovi campeggi in aree classificate nelle Classi terze.
- ✓ Pratiche agronomiche: per i settori di territorio vulnerabili per gli aspetti di stabilità (Classe IIIa₅, Classe IIIa₆), si ritiene opportuno che le pratiche agronomiche siano improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti. Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o a "rittochino", ecc.).
- ✓ Interventi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico: nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267, gli interventi comportanti modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo dovranno attenersi alle risultanze di una relazione, redatta da un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti (geologo), che miri a verificare la compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti la realizzazione dell'intervento in progetto. Tale elaborato dovrà essere redatto ai sensi della L.R. del 9 agosto 1989 n° 45 e s.m.i. e relativa Circ. P.G.R. del 31 gennaio 1990 n° 2/AGR.

- ✓ Opere di captazione delle falde acquifere: le opere di captazione delle falde acquifere sono generalmente assentibili all'interno delle diverse classi di pericolosità in cui è stato suddiviso, nella Tav. 5, il territorio comunale, tranne che per i settori di territorio perimetrati in Classe IIIa₅ (aree in frana attiva). La realizzazione di nuove opere di captazione ad uso domestico, la cui autorizzazione compete alle autorità comunali, dovrà ottemperare alle risultanze di una relazione idrogeologica, redatta da un professionista geologo, che miri a definire la compatibilità dell'opera in progetto con l'assetto idrogeologico s.s. e che fornisca le prescrizioni alle quali attenersi al fine della salvaguardia delle risorse idriche: tale elaborato dovrà essere redatto ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 e relativa Circolare esplicativa del 24 settembre 1988 n° 30483 (punto L) e della L.R. 22 aprile 1996 n° 22. Si rammenta infine che l'autorizzazione per opere di captazione per usi diversi da quello domestico è competenza degli Uffici Provinciali e che gli studi da eseguirsi per l'ottenimento dell'autorizzazione stessa dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.G.R. del 29 luglio 2003 n° 10/R.
- ✓ Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: gli impianti tecnologici di cui al punto G della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 (riferiti a manutenzione straordinaria ed i cui volumi tecnici vengano realizzati all'esterno degli edifici), con particolare riferimento alla realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, dovranno essere condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica ed idraulica redatti da un professionista geologo, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio.

Inoltre, per gli interventi che si configureranno come scarichi su suolo, tale studio sarà volto ad accertare il grado di vulnerabilità della falda e l'assenza di ostacoli o condizioni geomorfologiche che impediscano il libero deflusso delle acque a valle degli scarichi, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e s.m.i., della Del. C.I.A. 04/02/1977, della L.R. 13/90 e della L.R. 48/93.

Opere di riassetto territoriale

Nell'ambito del territorio comunale sono necessari interventi di riassetto territoriale in quanto sono presenti settori perimetrati in Classe IIIb (porzioni di territorio ad elevata pericolosità geologica ed elevato rischio). Scopo di tali interventi sarà pertanto quello di minimizzare le condizioni di rischio gravanti sulle opere esistenti.

Si rammenta che le Classi IIIb comprendono aree edificate ad elevata dinamicità (aree allagabili ad elevata energia e con battenti d'acqua > 40 cm, settori di versante con propensione al dissesto) in cui non è pensabile che gli interventi di riassetto, anche se di elevata efficienza, possano risolverne in via definitiva le problematiche. Tali interventi necessiteranno nel tempo di monitoraggio, controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali opere di miglioramento qualora

l'evoluzione delle conoscenze ne richiedesse la realizzazione. Pertanto l'esecuzione degli interventi di riassetto territoriale non consentirà comunque la declassazione delle aree interessate. In quest'ultimo caso rientrano le aree del concentrico comunale inserite in Classe IIIb₂₋₁ che nonostante le opere di messa in sicurezza realizzate (argini di protezione dalle piene del Fiume Tanaro, rifacimento ponte della strada provinciale) si considerano, comunque, settori di territorio caratterizzati da elevato rischio.

In generale gli interventi di riassetto potranno essere realizzati da soggetti pubblici oppure da uno o più soggetti privati, a condizione che l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere sia di competenza dell'Ente pubblico e che facciano esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva minimizzazione della pericolosità.

Vengono di seguito elencate le misure finalizzate a minimizzare il grado di pericolosità nell'ambito del territorio comunale, facendo riferimento alla N.T.E. alla Circolare P.G.R. 7/LAP ed alle tipologie di intervento previste dal P.A.I. che distingue misure non strutturali, misure strutturali di tipo estensivo e misure strutturali di tipo intensivo.

Misure non strutturali

- ✓ Attività di previsione e sorveglianza;
- ✓ regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio;
- ✓ mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici.

Misure strutturali di tipo estensivo

- ✓ Interventi di miglioramento agricolo del suolo;
- ✓ opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore.

Misure strutturali di tipo intensivo

- ✓ Opere di consolidamento, sistemazione e protezione sui versanti;
- ✓ difese spondali longitudinali;
- ✓ modellamento dell'alveo;
- ✓ tecniche di ingegneria naturalistica.

La scelta della tipologia di interventi ed il loro dimensionamento dovranno essere preceduti da studi geologico-tecnici, geomorfologici ed idraulici di dettaglio, facenti parte di un'accurata analisi territoriale.

Nel dettaglio si possono in tal sede fare alcune considerazioni sulle opere che si dovranno realizzare nell'ambito della Classe IIIb₂₋₂.

Per quanto concerne il contesto di fondovalle, gli interventi di riassetto previsti lungo il corso del rio Oscura sono riportati negli atti di progetto, elaborati dall'Ing. Guido Buzio, depositati presso la sede comunale. Dalla documentazione progettuale le opere previste consistono nella realizzazione di:

- numero tre bacini di laminazione e deposito;
- una strada a mezza costa;
- una massicciata stradale in misto granulare;
- una condotta;
- una griglia di raccolta delle acque meteoriche;
- rifacimento del pacchetto stradale lungo Via Vittorio Veneto.

Il primo bacino di laminazione (bacino 1), posto a monte, funzionerà da cassa di espansione del rio Oscura, che vi si riversa attraverso un'apposita rampa rivestita lungo le sponde e il fondo mediante materassi Reno: la capacità di invaso sarà pari a circa 1.800 m³.

Il bacino 1 è collegato al bacino 2 ubicato più a valle in corrispondenza dell'incrocio fra Via Vittorio Veneto e la Strada Vicinale San Bernardo-Anzino Morona: la capacità di invaso sarà pari a circa 905 m³.

Il bacino di laminazione indicato negli atti di progetto come bacino 3, sarà ubicato fra Via Vittorio Veneto e la Strada Vicinale San Bernardo-Anzino Morona ed assolve prevalentemente alla funzione di deposito del materiale solido che attualmente defluisce ad ogni temporale lungo la strada vicinale, fino a raggiungere i manufatti di intubamento del rio Oscura provocandone l'intasamento e compromettendone la funzionalità: la capacità di invaso sarà pari a circa 915 m³.

Per tutti i tre bacini è previsto l'inerbimento delle scarpate mediante specie erbacee idonee.

Il progetto prevede una strada a mezzacosta che aggirerà il bacino 1 e consentirà il passaggio dei trattori e dei mezzi agricoli che attualmente transitano lungo il rio Oscura.

Saranno realizzati interventi di sistemazione mediante massicciate di alcuni tratti di viabilità esistenti ed in progetto, come il tratto di Strada Vicinale San Bernardo-Anzino Morona che lambisce il bacino 3; il tratto di rio Oscura fra il bacino 1 ed il bacino 2 ed infine lungo la strada a mezzacosta in progetto.

Le condotte previste saranno costituite da tubi portanti in calcestruzzo vibrocompresso ad alta resistenza, aventi una resistenza minima di 1,30 kN per ogni cm di diametro interno e per ogni metro di lunghezza valutata con prova eseguita in laboratorio.

Inoltre sono previsti la realizzazione di pozzetti, griglia di raccolta in sostituzione di quella esistente lungo Via Vittorio Veneto e rifacimento del pacchetto stradale nel tratto di Via Vittorio Veneto che lambisce il bacino 2.

Per quanto riguarda il contesto geomorfologico di versante in cui sono stati perimetrati alcuni fenomeni franosi (55 – FA1, 56 – FA10, 57 - FA10) si ritiene che gli interventi di riassetto territoriale debbano essere rappresentati da misure strutturali di tipo intensivo ed in particolare da opere di consolidamento, sistemazione e protezione dei tratti versanti che insistono a monte degli abitati.

Si rammenta che attualmente il Comune non è in possesso di alcun progetto che preveda la sistemazione di tali settori versante e la conseguente minimizzazione del rischio. Auspicando che tali interventi vengano realizzati il più presto possibile, si sottolinea come l'iter realizzativo non possa prescindere dal coinvolgimento degli Enti sovra comunali in quanto, in considerazione dell'estensione dell'area su cui si dovrà intervenire, l'esborso economico richiesto risulterebbe sicuramente eccessivamente oneroso per le casse comunali.

NORME GEOLOGICHE SPECIFICHE PER L'AREA TR6 OGGETTO DI VARIANTE E PER LA LIMITROFA AREA PER PARCHEGGI PUBBLICI "PTR6"

COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E PRESCRIZIONI TECNICHE

In considerazione della tipologia delle opere che si andranno a realizzare, consistenti: nell'area "TR6" nell'ampliamento del capannone esistente finalizzato alla costruzione di un'ulteriore locale atto ad ospitare il deposito dei prodotti confezionati ed imballati;

nel lotto "P(TR6)" nella realizzazione di un'area a parcheggi, ad uso pubblico, a servizio dell'area "TR6" stessa;

gli interventi in oggetto risultano compatibili con le norme di carattere geologico-tecnico dello strumento urbanistico comunale vigente sopra riportate.

Si evidenzia come le norme del P.R.G.I. riferite alla Classe IIa (Aree di fondovalle) consentano la costruzione di nuovi fabbricati e pertanto non sussista alcuna limitazione alle opere in essa ricadenti, nonostante la perimetrazione interna la Fascia C; per quanto concerne la vasca antincendio prevista nell'area "P(TR6)", si ritiene che la vulnerabilità di tale intervento sia potenzialmente riconducibile ad elementi di natura geotecnica rispetto a fattori legati al potenziale coinvolgimento di tale settore da parte di acque di esondazione, in quanto tutta l'area servizi risulta ubicata sul terrazzo morfologico e pertanto a quote ben più elevate rispetto quella della piena di riferimento.

Allo stesso modo anche la porzione di fabbricato che verrà edificato all'interno della classe di pericolosità più restrittiva, Classe IIIa1 (Aree di fondovalle), è consentita dalle norme di piano con specifico riferimento all'art. 39, comma 4, lettera c del P.A.I., in quanto riconducibile a "intervento di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti" all'interno della Fascia di esondazione (Fascia B).

Come evidenziato nel progettola logistica della linea di produzione impone che tale ampliamento sia localizzato a quote del piano campagna analoghe quelle dei fabbricati esistenti, mentre la disposizione degli stessi in relazione alla disponibilità degli spazi obbligherà la futura struttura a svilupparsi al di là dell'esistente muro in c.a., posto a confine tra i mappali n° 118 e 379: il limite della Fascia B coincide proprio con tale confine catastale.

- Prescrizioni tecniche specifiche per gli interventi in progetto

Come riportato la logistica della linea di produzione impone che tale ampliamento sia localizzato a quote del piano campagna analoghe quelle dei fabbricati esistenti, mentre la disposizione degli stessi in relazione alla disponibilità degli spazi obbligherà la futura struttura a svilupparsi al di là dell'esistente muro in c.a., posto a confine tra i mappali n° 118 e 379: il limite della Fascia B coincide proprio con tale confine catastale.

La situazione morfologica presente imporrà pertanto la realizzazione “a sbalzo” della porzione di struttura al di là del muro di confine che dovrà necessariamente poggiare al suolo, posto a quota inferiore di 1,5 – 2,5 m rispetto quella del ripiano sul quale insiste il capannone produttivo esistente, tramite pilastri (pilotti) sottofondati mediante pali di grande diametro ben immorsati nel substrato geotecnico locale. In considerazione della succitata tipologia costruttiva si può affermare come la superficie allagabile sottratta ad un’eventuale piena alluvionale sia trascurabile in quanto riconducibile esclusivamente al volume occupato dai pilastri: pertanto anche in considerazione del rapporto di superficie tra l’ampia estensione della piana alluvionale del Tanaro e quella esigua occupata dai pilastri, si può asserire come le opere in oggetto non modifichino sostanzialmente il quadro di dissesto né tantomeno il grado di pericolosità geomorfologica e di rischio, con una minima sottrazione di volume al campo di inondazione e pertanto con un trascurabile innalzamento del livello delle acque.

In ogni caso gli interventi in oggetto dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico (redatto da un geologo professionista abilitato) e geotecnico (redatto da un geologo o ingegnere professionista abilitato) di dettaglio, corredato da una campagna di indagini geognostiche sufficientemente estesa per caratterizzare l’area di intervento e l’intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T., D.P.S.H. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell’area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

studio geomorfologico finalizzato all’analisi dei lineamenti presenti nell’area da investigare e nell’intorno significativo;

compatibilità geomorfologica ed idraulica degli interventi in progetto;

assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore di eventuali terreni riportati e la profondità del substrato geotecnico;

caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni e valutazione dei parametri caratteristici ex N.T.C./08;

livello ed escursione della falda acquifera e sua eventuale interazione con le opere in progetto;

modello geologico e geotecnico del sottosuolo;

valutazione dell’azione sismica di base attesa al sito;

valutazione del potenziale di liquefazione dei terreni;

verifiche di sicurezza agli Stati Limite previste dalle N.T.C./08: nello specifico dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;

regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;

accorgimenti tecnici eventualmente ritenuti necessari per la minimizzazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

ART. 8 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI

La capacità edificatoria in termini quantitativi di ogni zona è così articolata:

- A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto di destinazione residenziale e terziaria (RN, RC)
- a) con intervento diretto sottoposto a permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici fondiari per la S.F. oggetto dell'intervento.
 - b) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale (RS):
La capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici fondiari per la S.F. oggetto dell'intervento al lordo degli edifici preesistenti non demoliti.
- C) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A; fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi. Nelle aree CS sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- E) Interventi di ristrutturazione urbanistica: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale al lordo degli edifici preesistenti non demoliti fatte salve prescrizioni specifiche contenute nelle schede di sintesi normativa.
- F) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- G) Interventi di nuova costruzione in aree destinate ad uso agricolo e negli annucleamenti rurali frazionali: le quantità edificabili per residenza sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria cui ha titolo in concessionario.
- H) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso nelle aree di cui alla lettera G: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

- I) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

L'utilizzazione degli indici massimi corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; i lotti la cui superficie è stata utilizzata a scopi edificatori vengono evidenziati su apposite mappe catastali in dotazione ai competenti Uffici Comunali che verificano preliminarmente al rilascio di nuove concessioni edilizie l'esistenza del requisito sulla disponibilità dei lotti interessati dall'intervento richiesto ad accogliere nuova edificazione.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi approvati, gli interventi sono disciplinati da parametri edilizi, con applicazione del disposto dell'art. 7 delle presenti norme.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione che si presume verrà insediata con l'intervento edificatorio in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso, quali sono state analizzate e valutate nella relazione illustrativa allegata al Piano.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica zona per zona da utilizzarsi per la dotazione delle opere urbanizzative di competenza, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- a) interventi di nuova costruzione
 - 1) casa isolata a blocco o su strada pluripiano plurifamiliare mc. 90/ab. mq. 30/ab.
 - 2) casa isolata monofamiliare mc. 120/ab. mq. 40/ab.
 - 3) case in linea o a schiera mc. 150/ab. mq. 35/ab.
- b) interventi di ampliamento mq. 40/ab.
- c) interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione mq. 40/ab.

La dotazione di servizi, la stima di fabbisogno di intervento nei diversi settori e la ripartizione degli oneri relativi sono commisurati alla capacità insediativa teorica del P.R.G.I. e dei suoi strumenti di attuazione.

ART. 10 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO

In generale nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti, potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comporta attività insalubri (di cui al D.M 23/12/1976) o nocive, o inquinanti o moleste e non genera o richiama flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudica la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

La destinazione d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio, fatte salve le più specifiche indicazioni sono definite nel modo seguente:

- A) Le abitazioni (comprese residenze comunitarie o speciali, studi o laboratori professionali o attività similari con superficie utile non maggiore di 120 mq.) costituiscono destinazione propria nelle aree CS, RS, RC, RN RR.

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- 1) nelle aree destinate ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali (PC, PN, PNA, PST) limitatamente all'abitazione del proprietario, nel limite massimo di 100 mq. di superficie utile, per attività classificate di tipo artigianale ai sensi di legge, e del personale di custodia agli impianti.
- 2) nelle aree destinate agli usi agricoli (AE, AR) limitatamente a:
 - le esigenze di conduzione agricola del fondo dei soggetti di cui al primo comma del punto 11) del successivo art. 13;
 - il riutilizzo a fini residenziali di edifici abbandonati mediante cambio d'uso a condizione che risultino serviti dalle urbanizzazioni primarie o che siano funzionalmente collegati ad edifici già residenziali con esigenze di ampliamento;
- 3) in tutte le aree di categoria S, destinate a servizi, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o di custodia oppure nel caso di conforme utilizzo di speciali destinazioni attribuite dal P.R.G. a dette aree (zone speciali a vincolo militare, di tutela architettonica etc.).

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi, fatti salvi gli interventi ammessi dalle presenti norme sugli edifici residenziali esistenti, regolarmente autorizzati, ricadenti in aree improprie di cui alla lettera a) punto 12) del successivo art. 13.

- B) Le attività agricole (stalle, silos, serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, residenze agricole, attività di carattere agrituristico ecc.) costituiscono destinazione propria delle zone AE, AR.

Le destinazioni agricole sono escluse in tutti gli altri casi fatti salvi i disposti di cui alla lett. C) punto 12) del successivo art. 13

C) Le attività produttive industriali, artigianali e complementari (di commercio all'ingrosso, collegate ai trasporti o alla produzione e distribuzione di energia, ecc., di deposito e lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree PC, PNA, PN, PST esse saranno inoltre ammesse:

- 1) nelle aree a preminente destinazione residenziale limitatamente alle attività artigianali di servizio o comunque non moleste e non inquinanti e senza pregiudizio dei requisiti di utilizzazione della superfi
- 2) cie fondiaria residenziale di cui all'art. 15 delle presenti norme. Negli stessi ambiti sono altresì ammesse operazioni di riordino edilizio, anche tramite demolizione con ricostruzione, senza aumento di superficie coperta.
- 3) Nelle aree AE limitatamente al riutilizzo di strutture esistenti (senza possibilità di ampliamenti di volume e superficie coperta) non più destinate all'uso agricolo, con la seguente prescrizione:

L'attività produttiva dovrà essere svolta dal titolare dell'immobile o suo familiare, che dovrà risultare proprietario da almeno 5 anni dalla richiesta di C.E.; Inoltre saranno ammesse esclusivamente attività di piccolo commercio, terziario ed artigianale di servizio all'agricoltura.

Per le attività produttive esistenti ricadenti in aree improprie sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) punto 12) dell'art. 13 delle presenti Norme.

Le destinazioni produttive sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree, salvo le concessioni per escavazione di cave, opere ad esse connesse e di movimento terra e lavorazione delle materie prime con esclusione della lavorazione di manufatti per le quali sono identificate zone speciali (PT, PS),

D) Le attività terziarie

Le attività direzionali e commerciali al dettaglio (queste ultime comprendono ai sensi delle vigenti norme, anche le attività di somministrazione di alimenti e bevande e le attività artigianali di servizio) sono ammesse nelle seguenti aree urbanistiche, nel rispetto dei limiti previsti in sede di riconoscimento dei criteri commerciali comunali approvati con D.CC. n. 34 del 20/12/2007:

Centro storico	CS
Zona satura	RS
Zona di completamento	RC
Zona di riordino	RR
Zona di nuovo impianto	RN1 e RN2 (Loc. S. Emiliano)
Zona di nuovo impianto	RN1 (Fr. Mogliotti))
Aree ad uso artigianale esistenti	PST
Aree artigianali di nuovo insediamento	PNA
Ambiti turistico,artigianali,commerciali	TR

In particolare all'interno dell'Addensamento storico rilevante sono ammesse le seguenti attività commerciali :

ESTRATTO DALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA RELATIVA
ALLA APPROVAZIONE DEI CRITERI COMMERCIALI COMUNALI

TIPOLOGIE DELLE STRUTT. DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTO STORICO A1
VICINATO	Fino a 150	SI
M - SAM 1	151 - 250	SI
M - SAM 2	251 - 900	SI
M - SE 1	151 - 400	SI

Per le aree esterne all'Addensamento storico rilevante sono ammesse le attività commerciali nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita "esercizi di vicinato".

Le attività direzionali, ricreative private, amministrative saranno ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici di cui al punto 3) del primo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m., nelle aree residenziali, nelle aree produttive PC, PN, PNA.

Le nuove attività commerciali sono comunque escluse:

nelle aree AE, AR ad eccezione delle strutture per la commercializzazione dei prodotti agricoli
nelle aree di categoria S ad eccezione di modeste attrezzature per esercizi pubblici ed attività ricreative subordinate alle funzioni proprie assegnate a tali aree

E) Le attività da svolgere in impianti pubblici e di uso pubblico costituiscono destinazione propria nelle aree per servizi.

In particolare tali aree sono distinte in cartografia di P.R.G.I. a seconda delle destinazioni proprie ed in conformità ai disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. in:

Aree per l'istruzione

SO scuola media dell'obbligo
SE scuola elementare
SN scuola materna - asilo nido

Aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport

SV aree per spazi pubblici a verde attrezzato e naturale
SP aree a servizio degli impianti produttivi
SA aree di arredo urbano
SS aree per il gioco e lo sport

Aree per attrezzature di interesse comune

SG aree per servizi di interesse comune e generale

SC aree per servizi e per il culto

Aree per parcheggi pubblici

P parcheggi

Tali attività sono distinte secondo il loro grado di fruibilità in:

- 1) Aree di interesse zonale
La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi o a parcheggi, a verde o arredo urbano, a livello di zona urbanistica sub comunale.
- 2) Aree di interesse urbano
La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello dell'intero territorio comunale.
- 3) Aree di interesse territoriale
Le previsioni di aree ed edifici per impianti urbani e territoriali è finalizzata alla erogazione di servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero territorio intercomunale o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale anche in rapporto ad altri territori.

ART. 11 - TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 il presente P.R.G. articola gli interventi ammissibili per le varie categorie omogenee d'uso del suolo di cui all'art. 10 delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali o l'ampliamento di quelli esistenti né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili, non vengano variate la posizione e la forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali ed orizzontali, il tipo e la pendenza delle coperture;

c) restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o 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 senza demolizione e ricostruzione di interi corpi.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili.

In casi particolari in cui è dimostrato e verificato, con apposita perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, l'estremo degrado strutturale, è ammessa la demolizione con ricostruzione, mantenendo fedelmente le

caratteristiche tipologiche ; sono consentiti limitati aumenti delle altezze (e dei volumi) unicamente per l'adeguamento delle altezze interne ai disposti del D.M. 5/7/1975 e comunque per valori non superiori a mt. 1,50, per gli edifici residenziali esistenti o funzionalmente al recupero di edifici abbandonati, nonché limitatamente a mt 0,50, per l'adeguamento delle linee di colmo e/o di gronda agli edifici contigui per un migliore assetto estetico.

- e) sostituzione edilizia (come riportato nell'art. 13 lett. d bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i.)
gli interventi di integrale sostituzione dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma;
- f) 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 e della rete stradale;
- g) completamento
gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del 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;
- h) nuovo impianto
gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche;

ART. 12 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LA FORMA E LA DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI (LIMITI DI ALTEZZA, DISTANZA TRA GLI EDIFICI DAI CIGLI STRADALI E DAI CONFINI DI PROPRIETA') E L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA. PRESCRIZIONI OPERATIVE ED INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui all'articolo presente per tutto quanto concerne i limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati nonché di arretramento minimo dai cigli stradali nell'ambito delle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione, valgono le norme previste dal nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 27 della l.r 56/77, nelle aree RN di espansione degli abitati, la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade comunali, non deve essere inferiore a mt 10,00, può essere ridotto a mt. 6.00, in particolari situazioni orografiche e d'impianto urbanistico.

Fatte salve diverse prescrizioni rappresentate sulle tavole di progetto del piano e contenute nelle schede normative, la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà è fissata in mt. 5,00.

Sono ammesse costruzioni a distanza inferiore previo atto di assenso, del proprietario confinante il quale dovrà impegnarsi, in caso di nuovi interventi sul proprio terreno, a rispettare comunque le confrontanze minime; l'atto va trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

L'atto non è richiesto per costruzioni a confine con progetto unitario presentato da tutti i proprietari interessati.

In tutte le aree, con esclusione del Centro Storico, e' inoltre ammessa, previa verifica degli indici di edificabilità, la realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali con altezza non superiore a tre metri misurata all'estradosso della copertura piana o al colmo della copertura a falde.

Nel caso in cui la costruzione insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, la medesima potrà avere un'altezza anche maggiore, di quella prevista al comma precedente, purché rispetto alla quota del terreno confinante, essa non superi il limite massimo di tre metri di altezza, misurata all'estradosso della copertura piana o al colmo della copertura a falde.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, dovranno essere riservate:

- A. in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi a sensi e nella misura di cui all'art. 2 della legge 122/89, con la precisazione che per il calcolo dei volumi degli edifici e capannoni ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive e per i fini di cui al punto presente si assumerà un'altezza convenzionale di mt. 5.00 ove l'altezza effettiva superi tale limite;
- B. nelle aree destinate agli insediamenti residenziali superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq. 3.00 ogni 90 mc. di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq. 60 e dimensione trasversale minima di m. 4.00 con esclusione delle zone CS e RR, ove risulti irreperibile, date la densità delle preesistenze;

- C. nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantumazioni di alto fusto nella misura minima di mq. 10 ogni 50 mq. di superficie coperta con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di m. 10, nella parte verso strada ove non diversamente definito in strumento esecutivo. L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto."

Le aree di cui al punto a) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso. Dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse dovranno di norma essere ricavate in aggiunta ad aree o locali destinate al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse individuali chiuse o simili) ma potranno essere realizzate a quota diversa dal piano di campagna.

Le superfici di cui ai punti b) e c) dovranno avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esse verranno di norma ricavate su terrapieno ad eccezione che nelle aree di categoria SS dove potranno essere ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere.

La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentata, attrezzate, con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.)

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto sarà una delle condizioni inderogabili per la concessione del certificato di agibilità.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili non debbono distare più di m. 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

In tutte le aree urbanistiche gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

Per le aree di tipo RN, PN e PNA non prese in considerazione nella succitata relazione il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico - tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva, qualora se ne ravvisi la necessità, le opere atte a garantire la stabilità dei versamenti e/o dei fabbricati previsti.

ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti del territorio sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

1) C.S. - Centro Storico

In relazione alle seguenti considerazioni:

- estesa situazione di degrado fisico e/o urbanistico - funzionale sia per le aree che per i complessi edificati e gli immobili in esse presenti;
- obiettivi preminenti del P.R.G.I. di recupero e tutela ambientale ed edilizia; tali aree C.S. hanno valore come zona di recupero, ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 della legge 457/78.

Le aree interessate dagli insediamenti urbani costituenti i centri storici ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, vengono evidenziati nelle apposite planimetrie in scala 1: 2.000 e 1: 1.000.

L'area è compresa all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

- Classe IIa (Aree di fondovalle)
- Classe IIIb₂₋₁ (Aree di fondovalle)
- Classe IIIb₂₋₂ (Aree di fondovalle – Aree di versante)
- Classe IIIa-5 (Aree di versante – Area in Frana attiva)

L'area in oggetto è inoltre compresa all'interno dell'Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n.28/99, adottati con D.C.C. n. 34 del 20/12/2007.

Nei suddetti centri gli interventi non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama varia ed edilizia e tenderanno essenzialmente:

I) al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema vario e dell'ambiente storico, anche mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica strettamente indispensabili alla riconnessione architettonico - ambientale di tessuti di recente edificazione e/o privi di valore o di coerenza col contesto del centro storico ed attuabili esclusivamente in sede di strumento urbanistico esecutivo;

II) al restauro conservativo del tessuto edilizio e dei manufatti di importanza storico - artistica e/o ambientale o documentaria con eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque incoerenti con questi;

III) alla preservazione del tessuto sociale esistente anche con operazioni che, nel quadro del miglioramento della qualità e della fruibilità del patrimonio edilizio, consentano la rilocalizzazione temporanea o permanente degli abitanti e delle attività preesistenti, di norma nell'ambito del centro storico;

- IV) al riuso degli immobili e degli spazi idonei per i servizi sociali carenti;
- V) alla riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la mobilità pedonale, il recupero di spazi per funzioni di aggregazione sociale ed il trasporto pubblico ed alla contestuale formazione di spazi attrezzati per l'attestamento del traffico, anche ai fini della razionalizzazione e consolidamento del ruolo terziario del centro in misura compatibile con i caratteri storico - ambientali di questo.

Ciò premesso nelle aree di tipo C.S. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle sub aree, contrassegnati con C.S. e seguiti da un codice identificativo sulle schede di sintesi normativa e nelle tavole 1: 1.000 del P.R.G.I. riferite ai capoluoghi.

Le schede di sintesi normativa precisano i casi in cui gli interventi edilizi sono subordinati a strumento urbanistico esecutivo; le schede stabiliscono inoltre i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E. nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi, fermo restando che negli stessi ambiti gli interventi di entità inferiore a quelle per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E sono assentibili con semplice Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

L'estensione minima degli S.U.E. deve coincidere con quella delle sub - aree perimetrate in cartografia sulle tavole di progetto del P.R.G.I. in scala 1: 2.000, o secondo le prescrizioni contenute nelle schede normative, così come modificate dalla presente Variante strutturale ai sensi della L.R. n.1/07.

All'interno del Centro storico è individuato un "Ambito di riqualificazione urbana" definito "Ambito 2.1.a " nella Tavola P.2b " Centro storico" in scala 1:1.000, costituito da un complesso di edifici fortemente degradati ed abbandonati ormai da molti anni siti nel Concentrico di Rocchetta Tanaro e compresi nel vigente PRGI all'interno del Centro Storico.

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza di manufatti con caratteristiche tipologiche differenti, con presenza di strutture edilizie, di recente edificazione mai completate e di porzioni di terreno sui quali originariamente erano presenti edifici, (crollati o in parte demoliti anche a seguito di specifiche ordinanze comunali.

All'interno della medesima potranno essere consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica f) e di completamento g), a parità della volumetria e del numero dei piani esistenti (per volumetria e numero dei piani esistenti si intende quelli originariamente presenti alla data di approvazione della Prima Variante al PRGI approvata con D.G.R. n. 67-4644 in data 15/04/1986, tali interventi sono subordinati alla redazione di un P.d.R. anche di iniziativa privata per destinazioni di carattere residenziale, commerciale e terziarie in genere.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di ricostruzione dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, in particolare :

. le facciate dovranno essere in mattoni faccia a vista o semplicemente intonacate e tinteggiate con colori classici piemontesi; non sono ammessi i rivestimenti in pietra o laterizi. o in altro elemento estraneo alla tipologia costruttiva caratteristica del luogo; sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti alti mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.

. i davanzali, le soglie, i gradini esterni dovranno essere in mattoni, in pietra di Luserna o materiali classici del luogo.

- . i serramenti dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante in legno.

- . le coperture dovranno essere realizzate in coppi o in materiale simile.
- . i balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 100 , le ringhiere dovranno essere costituite con semplici bacchette o del tipo preesistente
- . non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, (quali archi, lesene, ecc.) non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati
- . gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009).
- . gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:
 - . salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:
 - . l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.
 - . la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

L'approvazione degli S.U.E., sia di iniziativa pubblica che privata, è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.

Ove non sussistano vincoli che richiedano specifiche autorizzazioni ai sensi del D.Lgs n.42/2004, gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati al parere preventivo della Commissione locale per il paesaggio, istituita ai sensi della L.R. 1 dicembre 2008, n. 32; gli interventi sottoposti alla redazione di uno S.U.E. sono subordinati al parere preventivo della Commissione regionale per i beni culturali e paesaggio, di cui all'art. 91 bis, della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Ai sensi del precedente art. 4, anche al di fuori degli ambiti definiti dal presente P.R.G.I., il Comune con apposita delibera consiglia, ai sensi del 12°c. dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. può richiedere la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo sia di iniziativa pubblica che privata; in ogni caso il S.U.E. non può modificare i tipi di intervento ammessi precisati nelle schede normative.

Gli interventi di carattere commerciale, direzionale e terziario in genere sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto); nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, per limiti fisici, funzionali o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle medesime, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali;

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7 delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento

2) R.R. - Aree di riordino

Sono le aree urbane costituenti la prima fase di sviluppo edilizio al di fuori dei Centri Storici.

Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe IIb (Aree di versante)

Classe IIIb2-1 (Aree di fondovalle)

Le aree in oggetto risultano esterne all'Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n.28/99, adottati con D.C.C. n. 34 del 20/12/2007.

Tali aree sono individuate come zone di recupero ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 della legge 457/78.

Nelle aree R.R. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle sub - aree contrassegnate con la sigla R.R. e seguite da un codice identificativo sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:2.000.

Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente, sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti di edifici residenziali uni e bifamiliari, nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo nel rispetto dei parametri edilizi di area, per esigenze di carattere igienico - funzionale.

Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I. vigente, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima : quella del fabbricato esistente
- numero massimi piani f.t.: quella del fabbricato esistente
- distanza dai cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa, gli interventi di nuovo impianto all'interno dei lotti liberi, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima : m. 8,00
altezza massima : 7,00 per il lotto RR1 (1.15) Nucleo Frazionale Cornalea compreso all'interno della Buffer zone del Sito UNESCO
- superficie a verde privato su terreno permeabile, non minore del 30% della sup. fondiaria per gli interventi sul lotto RR1 (1.15) del Nucleo Frazionale Cornalea*
- numero massimi piani f.t.: due
- distanza dai cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Le schede di sintesi normativa precisano i casi in cui gli interventi edilizi sono subordinati a strumento urbanistico esecutivo; le schede stabiliscono inoltre i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli

interventi, fermo restando che, negli stessi ambiti, gli interventi di entità inferiore a quelli per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E. sono assentibili con semplice Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Gli interventi di carattere commerciale, direzionale e terziario in genere sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto); nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle medesime, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali;

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Prescrizioni tecniche contenute nella Relazione Geologica (che sono riportate nell'art. 7 delle presenti norme) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

NORME PER LE AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA BUFFER ZONE (ZONA TAMPONE) PROGETTO DI CANDIDATURA DEL SITO UNESCO E PER GLI AMBITI EDIFICATI LIMITROFI

Le Aree comprese sono:

Zona di Riordino con le Aree RR1, RR2 e RR3 della Frazione Cornalea, e la Zona di Riordino con le Aree RR1 e RR2 della Frazione Castagnassa, comprese all'interno della Buffer zone o ad essa limitrofe.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e quelli all'interno dei lotti liberi delle Aree RR1, compresi all'interno del perimetro della "Buffer zone" del ~~progetto di candidatura~~ Sito UNESCO, "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni operative.

I medesimi interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme contenute nel REC

~~Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria) che prevedano modifiche ai prospetti degli edifici e/o alle coperture e gli interventi di nuova edificazione dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio.~~

Gli interventi dovranno garantire il raggiungimento degli obiettivi di tutela relativi alle seguenti COMPONENTI:

COMPONENTE PERCETTIVO-IDENTITARIA

4.a) Conservazione e valorizzazione dei belvedere e delle visuali da punti e strade panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi tra core zone e buffer zone.

La variante individua sugli Elaborati cartografici, con apposita simbologia, un "punto belvedere" e la relativa "area di tutela".

All'interno di tale area tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati in modo tale da non impedire la visuale panoramica esistente, sono quindi vietati interventi di nuova edificazione, l'impianto di coltivazioni arboree di consistente entità, con

sagoma e potenziale sviluppo fogliare tali da alterare la percezione visiva, dal belvedere.

“COMPONENTE MORFOLOGICO-INSEDIATIVA”

4.b) Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture.

6.a) Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti urbani

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

a) Fabbricati a prevalente destinazione residenziale

Deve essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi dei fabbricati, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche, con utilizzazione di materiali e tecnologie tradizionali.

Gli ampliamenti devono seguire lo sviluppo architettonico e lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino o alterino sostanzialmente il rapporto fra le parti costruttive.

Non è consentito inserire porticati o pensiline sulle facciate principali dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico.

Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco, emergenti dalla copertura, gli abbaini eventualmente presenti nella struttura originaria dell'edificio e gli eventuali elementi architettonici di pregio, i dettagli costruttivi di pregio e l'apparato decorativo delle facciate.

Non è consentita la realizzazione di ballatoi e scale esterne e non è consentita la modifica sostanziale dell'impostazione originaria delle facciate principali

Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio a vista.

L'eventuale chiusura di volumi aperti, quali fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali aperture ad arco esistenti.

In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture tipiche tradizionali, la scelta cromatica dovrà risultare anche formalmente non in contrasto con quelle esistenti sui fabbricati limitrofi.

Le presenti disposizioni si intendono integrative di quelle contenute nell'art.14 delle vigenti N.T.A.

b) Recupero fabbricati di produzione e di servizio: stalle, fienili, depositi

Nel recupero dei fienili e depositi attrezzi deve essere mantenuto il rapporto tra pieni e vuoti, anche con l'inserimento delle chiusure necessarie per le nuove destinazioni d'uso.

L'eventuale chiusura dei volumi aperti deve essere risolta in modo da mantenere leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali

aperture ad arco esistenti.

I muri tagliafuoco emergenti dalla copertura devono essere conservati nella loro posizione e secondo la morfologia originale.

In linea generale, non è consentito inserire porticati o pensiline; nel caso risulti strettamente necessario, un portico laterale può essere ricavato attraverso il prolungamento di una delle due falde di copertura.

Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio a vista.

L'inserimento di collegamenti verticali, della struttura deve essere risolto con scale interne.

In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture tipiche tradizionali, la scelta cromatica dovrà risultare anche formalmente non in contrasto con quelle esistenti si fabbricati limitrofi.

Le presenti disposizioni si intendono integrative di quelle contenute nell'art.14 delle vigenti N.T.A.

c) Interventi di nuova edificazione all'interno di lotti liberi

Si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".

Punto : Edificato - residenziale

Capitolo : Raccomandazioni generali

Capitolo : Indicazioni per macroambito (Macroambito H "Insediamenti collinari"

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.

Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.

I progetti edilizi dovranno prevedere una adeguata mascheratura vegetale lungo i lati liberi del lotto fondiario oggetto di intervento.

Tale mascheratura dovrà essere realizzata con alberature di medio/alto fusto, alternate a siepi, costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone, tali da garantire un corretto intervento di mitigazione vegetazionale degli interventi edilizi previsti, la corretta sistemazione di tali "sistemi veri" costituisce elemento vincolante per il rilascio del Permesso di agibilità degli edifici.

Le alberature dovranno essere messe a dimore con altezze non minori di 1,50 m., si suggerisce a titolo esemplificativo l'utilizzo delle seguenti essenze

(Acero, Carpino, Frassino, Melo, Nespolo, Pero, Ciliegio, Salice, Tiglio, Cerro, Roverello, ecc.

In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture tipiche tradizionali.

Gli interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici sono subordinati al Parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio. **in particolare gli interventi che per le loro caratteristiche progettuali risultano riconducibili a progetti di “architettura contemporanea”, come indicato nei precedenti commi, dovranno essere valutati in modo approfondito e singolarmente, sotto gli aspetti della qualità architettonica e dell’inserimento nel contesto, in base ai risultati dell’analisi paesaggistica.**

Ogni intervento di trasformazione che incide significativamente sulla visibilità leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d’insieme e di dettaglio e della trama consolidata del paesaggio vitivinicolo è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico che consideri l’insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle **modificazioni proposte (obiettivo 4A.)**

-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e delle altre disposizioni di legge in materia e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di recupero delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

3) R.S. - Aree residenziali sature

Sono le aree di più recente sviluppo che risultano totalmente o in gran parte edificate.

Tali aree sono comprese all’interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe IIa (Aree di fondovalle)

Classe IIb (Aree di versante)

Classe IIIb2-1 (Aree di fondovalle)

Le aree in oggetto sono parzialmente comprese all’interno dell’Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n.28/99, adottati con D.C.C. . n. 34 del 20/12/2007.

Nelle aree R.S. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:1.000.

Le schede stabiliscono i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi, fermo restando che, negli stessi ambiti, gli interventi di entità inferiore a quelli per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E. sono assentibili con semplice Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente, sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo nel rispetto dei parametri edilizi di area, per esigenze di carattere igienico - funzionale. Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I. vigente.

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima : quella del fabbricato esistente
- numero massimi piani f.t.: quella del fabbricato esistente
- distanza dai cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Per interventi su porzioni di edificio con tipologia a corte, a stecca o a schiera è consentito superare il limite di altezza e del numero dei piani f.t. per garantire l'allineamento con le porzioni di fabbricato esistenti.

Inoltre in assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali non più utilizzati a fini agricoli (es. fienili, stalle ecc.) è consentita, una tantum, senza verifiche di carattere volumetrico, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi con superficie coperta massima di 60 mq.

Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto comunque del rapporto massimo di copertura stabilito in 0,50 mq./mq., al lordo di tutti i fabbricati esistenti, (con altezza non maggiore di 2,40 m. misurata all'imposta della copertura a falde), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali magazzini, locali tecnici, tettoie ecc.

Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire il rispetto e la tutela delle aree a verde privato esistenti all'interno delle aree fondiarie, al fine di garantire il mantenimento dell'attuale livello di permeabilità del suolo e la connettività ecologica con gli altri ambiti limitrofi a matrice rurale.

Gli interventi di carattere commerciale, direzionale e terziarie in genere sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto); nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, per limiti fisici, funzionali o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle medesime, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

Tutti gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della

L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

4) R.C. - Aree di completamento

Sono le aree parzialmente edificate. Nelle aree R.C. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:2.000.

Le schede stabiliscono i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi.

Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe IIa (Aree di fondovalle)

Classe IIb (Aree di versante)

Classe IIIb2-1 (Aree di fondovalle)

Le aree in oggetto risultano esterne all'Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n.28/99, adottati con D.C.C. n. 34 del 20/12/2007.

Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo, nel rispetto dei parametri edilizi di aree, per esigenze di carattere igienico - funzionale.

Gli interventi di carattere commerciale, direzionale e terziario in genere sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto.

Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I.

Sono altresì ammissibili, per le attività produttive confermate, operazioni di riordino edilizio, anche con demolizione e ricostruzione, senza incremento di superficie coperta,

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- ◆ altezza massima mt. 8,00
- ◆ numero massimo piani f.t. pari a due
- ◆ distanze dai cigli stradali dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Inoltre unicamente nel caso in cui siano state esaurite le potenzialità edificatorie sul lotto fondiario è consentita, una tantum ,la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi con superficie coperta massima di 60 mq., senza verifiche di carattere volumetrico, nel rispetto comunque del rapporto massimo di copertura stabilito in 0,50 mq./mq.,al lordo di tutti i fabbricati esistenti, (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi individuati in cartografia nelle Aree di completamento RC, è subordinata alla cessione delle aree a Servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., solo nel caso in cui essi siano definiti cartograficamente all'interno dei lotti medesimi, o nel caso in cui esso sia previsto all'interno delle schede di sintesi normativa; in tali casi l'intervento edilizio è subordinato al rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Le relative potenzialità edificatorie potranno essere determinate applicando l'indice di edificabilità all'intera area territoriale.

Gli interventi edilizi previsti all'interno dei lotti liberi compresi nelle Aree di Completamento, dovranno rispettare inoltre le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili; in particolare nella realizzazione di percorsi e aree di sosta per autoveicoli dovranno essere preferibilmente utilizzati prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terre stabilizzate, anziché pavimentazioni impermeabili;

. la progettazione degli interventi dovrà tenere in considerazione l'eventuale necessità di prevedere lungo il tratto di viabilità fronteggiante l'area di intervento la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi;

. almeno il 10% dei servizi della superficie di eventuali servizi generali ed almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni lotto di intervento dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;

. la progettazione degli interventi dovrà porsi in una corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti, inoltre dovranno essere utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali coerenti con il contesto di riferimento, all'interno di tale aree dovranno essere messi a dimora di essenze arboree/arbustive autoctone di mitigazione.

. gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

5) R.N. - Aree di nuovo impianto

Sono aree libere poste ai limiti del tessuto edificato, che per le loro dimensioni necessitano di una guidata progettazione edilizia ed urbanistica.

Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe IIa (Aree di fondovalle)

Classe IIb (Aree di versante)

Nelle aree R.N. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1: 2.000.

In cartografia sono individuati i confini di aree in cui le nuove edificazioni sono ammesse previa formazione di strumento urbanistico esecutivo obbligatorio con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle schede allegate. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree ad essi delimitate in cartografia di P.R.G.I. non sono consentite nuove costruzioni.

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- ◆ altezza massima mt. 8,00
- ◆ numero massimo piani f.t. pari a due
- ◆ distanze dei cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente articolo 12.).

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione, con o senza S.U.E., nelle Aree di nuovo impianto RN, sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree a Servizi ed attrezzature pubbliche nel rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. (nella misura minima di 30 mq./abit. teorico previsto). La localizzazione delle aree per servizi pubblici dovrà essere prevista in idonee aree collegate a viabilità pubblica in modo tale da consentirne una completa fruibilità, esse inoltre non potranno essere realizzate in ambiti territoriali residuali e/o scarsamente utilizzabili, ma dovranno costituire un elemento di valorizzazione del sistema residenziale.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione nelle Aree di Nuovo Impianto RN, sono subordinati inoltre alla previsione di una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna dei lotti edificabili, con un unico accesso viario sulla viabilità pubblica limitrofa; qualora siano interessati tratti di viabilità di livello provinciale, il relativo progetto dovrà essere sottoposto e quindi autorizzato dal competente Servizio Viabilità della Provincia di Asti.

L'eventuale realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico, all'interno delle Aree RN, dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001.

Gli interventi edilizi previsti dovranno rispettare inoltre le seguenti disposizioni:

- . salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili; in particolare nella realizzazione di percorsi e aree di sosta per autoveicoli dovranno essere preferibilmente utilizzati prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terre stabilizzate, anziché pavimentazioni impermeabili;
- . la progettazione degli interventi dovrà tenere in considerazione l'eventuale necessità di prevedere lungo il tratto di viabilità fronteggiante l' area di intervento la dotazione di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi;
- . almeno il 10% dei servizi della superficie di eventuali servizi generali ed almeno il 20% della superficie fondiaria di ogni lotto di intervento dovrà essere destinata a verde privato, su terrapieno, all'interno di tale aree dovranno essere messi a dimora di essenze arboree/arbustive autoctone di mitigazione.

. la progettazione degli interventi dovrà porsi in una corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti, inoltre dovranno essere utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali coerenti con il contesto di riferimento.

. gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7 delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

~~NORME PER LE AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA BUFFER ZONE DEL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO~~

~~Gli interventi edilizi, all'interno dell' Area RN1 (Ambito A), delle Frazione Cornalea, all'interno del perimetro della "Buffer zone" del progetto di candidatura UNESCO, "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato, dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio.~~

NORME PER LE AREE LIMITROFE ALLA BUFFER ZONE DEL SITO UNESCO

Le aree di nuovo impianto per le quali valgono le seguenti norme risultano confinanti con la Buffer zone, tali ambiti territoriali comprendono le Aree RN1 della Frazione Cornalea e l'Area RN1 della Frazione Castagnassa.

Per una corretta attuazione degli interventi si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".

Punto : Edificato - residenziale

Capitolo : Raccomandazioni generali

Capitolo : Indicazioni per macroambito (Macroambito H "Insediamenti collinari"

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi della tradizione locale, con particolare attenzione a quelli di più significativo valore presenti nel limitrofo contesto edificato, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.

Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni sostanziali della morfologia.

In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente

coloriture tipiche tradizionali.

I Piani esecutivi ed i progetti edilizi da attuarsi all'interno dell' Area RNI della Frazione Cornalea, posta lungo la viabilità pubblica di confine con la "zona tampona" del Sito UNESCO, dovranno prevedere una adeguata mascheratura vegetale lungo il lato confinante con la sopracitata viabilità pubblica.

Tale mascheratura dovrà essere realizzata con alberature di medio/alto fusto, alternate a siepi, costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone, tali da garantire un corretto intervento di mitigazione vegetazionale degli interventi edilizi previsti, la corretta sistemazione di tali "sistemi verdi" costituisce elemento vincolante per il rilascio del Perno di agibilità degli edifici.

Le alberature dovranno essere messe a dimore con altezze non minori di 1,50 m., si suggerisce a titolo esemplificativo l'utilizzo delle seguenti essenze (Acero, Carpino, Frassino, Melo, Nespolo, Pero, Ciliegio, Salice, Tiglio, Cerro, Roverello, ecc.

Gli interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici sono subordinati al Parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio, in particolare gli interventi che per le loro caratteristiche progettuali risultano riconducibili a progetti di "architettura contemporanea", come indicato nei precedenti commi, dovranno essere valutati in modo approfondito e singolarmente, sotto gli aspetti della qualità architettonica e dell'inserimento nel contesto, in base ai risultati dell'analisi paesaggistica.

Ogni intervento di trasformazione che incide significativamente sulla visibilità leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio e della trama consolidata del paesaggio vitivinicolo è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte (obiettivo 4A.)

6) P.C. - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati

Il P.R.G. individua in cartografia gli ambiti (aree di pertinenza) produttivi esistenti ricadenti nei tessuti urbani e in aree agricole, di cui si conferma la localizzazione. Sugli impianti e attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi indipendentemente dalla normativa generale dell'area in cui ricadono, interventi di ristrutturazione e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% dell'area coperta sempréché:

- a) l'area coperta dagli edifici ad intervento avvenuto non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita con un massimo di 1000 mq. complessivi.
- b) non venga superata l'altezza dell'edificio esistente con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie.
- c) siano rispettate le confrontanze minime, le distanze dai confini e dai cigli stradali di cui al precedente art. 12.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

Non sono ammessi gli interventi che prevedono l'aumento del numero delle unità produttive.

Ove il P.R.G.I. non preveda specifiche localizzazioni di aree a servizi, a norma del citato art. 21 della L.R. 56/77, o lo preveda solo in parte, è ammessa con i limiti del comma successivo, la monetizzazione parziale delle stesse.

In ogni caso, ed indipendentemente dalla monetizzazione di cui al precedente comma, è condizione preliminare al rilascio di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, la reale disponibilità di aree di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto; gli accessi all'area facenti parte della recinzione devono altresì essere arretrati di almeno mt. 10 dal ciglio di strade esistenti o in progetto.

La presente norma si applica alle attività produttive in atto al momento di approvazione della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07; in caso di cessazione o variazione dell'attività produttiva, valgono le specifiche norme di cui al successivo punto 12) "Complessi ed edifici in zona impropria", lettera b).

7) - Aree destinate a nuovi impianti produttivi, commerciali

Le aree in oggetto sono esterne al perimetro dell'Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n.28/99, adottati con D.C.C. . n. 34 del 20/12/2007.

Si distinguono in:

d) P.N.A. - Aree destinate ad aziende produttive di nuovo impianto,

- Nelle aree P.N.A. di nuovo impianto artigianale, (Sup. Territoriale pari a ~~44.782 mq.~~ 10.005 mq.) definite sulle tavole di P.R.G.I. gli interventi di nuova edificazione sono ammessi previa redazione di un P.E.C. unitario; nel rispetto di un rapporto di copertura max pari al 50% della superficie fondiaria.

Le aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno essere almeno pari a :

20% della Superficie territoriale per le destinazioni d'uso produttive (in misura non inferiore a mq. ~~2.956 mq.~~ 2.001 mq.)

1mq./mq. di superficie lorda di pavimento, per le destinazioni d'uso a carattere commerciale

Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

Classe IIa (Aree di fondovalle)

Classe IIb (Aree di versante)

Gli elaborati della variante definiscono cartograficamente sulla Tavola P.7 "Area Artigianale" in scala 1:2.000 la localizzazione delle aree in oggetto.

All'interno di tali ambiti sono individuate le aree fondiarie destinate all'edificazione, quelle destinate a servizi pubblici da cedere o assoggettare all'uso pubblico, (standard urbanistici, in misura pari al 20% della S.T. e quelle per viabilità pubblica o di uso pubblico (da attuare nel rispetto dei disposti del D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001); il collegamento della medesima con la viabilità di carattere pubblico dovrà essere realizzato con un unico accesso.

Le NTA comprendono uno “schema di sviluppo urbanistico” che definisce il progetto urbanistico di dettaglio della medesima; la localizzazione di tali aree potrà essere modificata in sede di redazione dello S.U.E.; in ogni caso dovrà essere rispettata la dotazione complessiva delle aree per servizi pubblici prevista e l'impostazione progettuale urbanistica generale prevista, nel sopraccitato “schema”.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi :

- . h. max = mt. 10.00 con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie
- . confrontanze minime, distanza dai confini e dai cigli stradali conformi ai disposti del precedente art. 12.
- . rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria
- . aree a verde privato su terrapieno 15% della superficie fondiaria
- . aree a parcheggio privato nella misura del 5% della superficie fondiaria di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

E' ammessa l'abitazione del proprietario o del personale di custodia agli impianti per un massimo complessivo di mq.150 di superficie utile, (in misura non superiore comunque all' 8% della s.l.p. del capannone; al fine di contenere il numero delle di unità abitative insediate,, nei limiti di effettiva necessità, non sono ammesse abitazioni con una superficie minore di 60 mq.) nel rispetto delle prescrizioni sulle superfici coperte ammissibili e sui parametri edilizi di cui al presente punto 7),

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME DI INSERIMENTO AMBIENTALE

La redazione dello strumento urbanistico esecutivo e la redazione dei progetti edilizi dovranno essere coerenti alle indicazioni contenute nel documento “ Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, a cura di DIPRADI - Dipartimento di progettazione architettonica e di disegno industriale del Politecnico di Torino”.

Elementi architettonici :

Gli interventi edilizi non potranno determinare sostanziali modifiche dell'attuale piano di campagna,eventuali rimodellamenti, o parziali innalzamenti della quota del terreno dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso all'utilizzo di strutture in cls armato, che dovranno comunque essere adeguatamente mitigate con essenze arboree.

Lo sviluppo architettonico degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali quali camini, silos, ecc. di altezza eccedente il limite massimo comunque previsto per le nuove costruzioni.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, (pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, intonaco ecc.) con colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate degli edifici dovranno essere di tipo bidimensionale (quinte) a blocchi volumetrici destinati ad ospitare uffici o spazi espositivi ecc, atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

L'eventuale realizzazione di superfici a destinazione residenziale, di cui ai precedenti punti, dovrà integrarsi pienamente nella struttura edilizia in progetto.

Le coperture dovranno essere progettate con integrazione di elementi per lo sfruttamento dell'energia solare (pannelli solari e fotovoltaici), di altri eventuali elementi per il contenimento dei consumi energetici, per il controllo dell'illuminazione naturale (lucernari, pozzi e camini solari) o della ventilazione (camini del vento).

Le recinzioni dovranno essere "a giorno", con con ringhiere in ferro verniciato o con elementi prefabbricati a disegno semplice, (è ammesso anche l'utilizzo di reti metalliche lungo i lati secondari del lotto) su basamenti o cordoli in muratura intonacata o in cls armato , lungo il loro tracciato dovrà essere prevista la piantumazione (anche se non continua, ma nel rispetto di un progetto organico) di siepi ed arbusti, al fine di garantire una certa continuità vegetazionale con gli spazi esterni.

Elementi vegetazionali e di mitigazione ambientale:

Il Piano esecutivo convenzionato dovrà contenere specifici elementi di analisi di dettaglio in merito alle tematiche successivamente indicate; inoltre la convenzione urbanistica del P.E.C. potrà contenere specifiche norme finalizzate alla corretta attuazione di tali previsioni, anche attraverso la previsione di garanzie o fidejussioni.

-Idonea previsione all'interno delle aree a verde privato e pubblico, di alberature di specifiche caratteristiche :

estetiche/inserimento ambientale (creazione di quinte alberate di mitigazione), agronomiche (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone), di compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO₂/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili).

A titolo indicativo vengono proposte le seguenti essenze (tiglio, acero, pioppo cipressino, prunus, ecc.), di altezza non minore di 2,00/2,50 m., esse dovranno essere intervallata con siepi, al fine di costituire un'idonea quinta alberata di mitigazione,

Esse dovranno essere piantumate all'interno delle seguenti aree urbanistiche:

Le aree a verde privato dovranno essere previste all'interno della superficie fondiaria destinata all'edificazione, prioritariamente sul lato nord dei lotti medesimi lungo il tracciato della Strada provinciale (fascia di larghezza non minore di 5 m.) e sul lati confinanti con gli altri Comparti di intervento (fascia di larghezza non minore di 2,50 m.)

Le aree a verde pubblico previste cartograficamente sugli Elaborati della Variante urbanistica; in particolare nelle fasce di verde pubblico previste lungo il tracciato della nuova viabilità pubblica dovranno essere poste a dimore alberature di alto fusto (quali pioppo cipressino o similari) al fine di garantire una idonea quinta alberata di mascheramento.

La progettazione della viabilità pubblica di nuova previsione all'interno di tali aree dovrà recepire le "Linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna, "Fauna selvatica e infrastrutture lineari, Regione Piemonte, Torino 2005".

La sistemazione progettuale degli spazi e le relative modalità di attuazione dovranno essere puntualmente definite negli elaborati progettuali dello S.U.E. e nella relativa convenzione urbanistica; la loro puntuale realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

Dovrà essere effettuato uno studio di valutazione dell'incremento quali-quantitativo di rifiuti urbani e della relativa incidenza sul ciclo della raccolta differenziata in adeguamento delle disposizioni normative in materia di gestione dei rifiuti.

La sistemazione delle aree a verde, compresa quella nelle aree a parcheggio, dovrà essere sviluppata secondo le indicazioni di una progettazione unitaria che consenta a tutto il comparto un livello di protezione ambientale, di favorire la ricomposizione dei suoi spazi (sia sul piano morfologico che su quello ecologico) e di migliorare il disegno dei suoi margini, riducendo l'impatto che esso eserciterà sul contesto di scala comunale.

La convenzione urbanistica dovrà contenere specifiche prescrizioni al fine di garantire che le fasi di edificazione degli edifici si sviluppino contestualmente a quelle di progettazione e realizzazione della aree a verde.

. Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fuso, costituite da essenze arboree locali.

-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

La realizzazione degli interventi di carattere residenziale dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

b) P.S.T.) Aree destinate ad attività artigianali e produttive, attrezzature di servizio alla produzione e di interesse generale, sociale e commerciale.

- Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

- Classe IIIb2-1 (Aree di fondovalle)

- Classe IIIa.4 (Aree di fondovalle)

- L'Area in oggetto è suddivisa in due ambiti territoriali:

- l'Ambito a) comprende le aree oggetto di un P.E.C. già concluso e completato per quanto riguarda la cessione al patrimonio comunale delle Aree standard (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.) e la conseguente completa realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e quasi sostanzialmente attuato anche per quanto riguarda gli interventi edilizi.

- Gli interventi all'interno del lotto libero, ancora presente al suo interno sono ammessi a permesso di costruire singolo od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, nel rispetto dei parametri edilizi previsti nel vigente PRGI.
- Nel caso in cui lo Strumento urbanistico esecutivo cessi la propria validità, senza che siano state completate le potenzialità edificatorie all'interno dell'area in oggetto, gli interventi edilizi di nuova costruzione sono ammessi a permesso di costruire o altro titolo abilitativo convenzionato al fine di regolamentare il completamento delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie ed i relativi allacciamenti.
- l'Ambito b) comprende le aree oggetto di un P.E.C. in corso di realizzazione, per quanto riguarda gli interventi edilizi; mentre risultano completate le cessioni, al patrimonio comunale, delle aree per servizi ed attrezzatura pubbliche (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.), mentre risultano ancora da completare la sistemazione delle medesime.
- Gli interventi all'interno dei lotti liberi, ancora presenti al suo interno sono ammessi a permesso di costruire singolo od altro titolo abilitativo, secondo la normativa al contempo vigente, nel rispetto dei parametri edilizi previsti nelle NTA del P.E.C. in corso e secondo i contenuti della relativa convenzione urbanistica.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7 delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

8) TR Ambiti turistico – artigianale - commerciale

Sono ambiti di pertinenza di attività legate prevalentemente alla trasformazione e commercializzazioni di prodotti provenienti da produzioni agricole. Hanno una grossa rilevanza nell'ambito dell'economia locale, in quanto le produzioni, prevalentemente vitivinicole, ma non solo, sono conosciute anche a livello nazionale e internazionale, richiamando pertanto flussi turistici.

Tali aree sono comprese all'interno delle seguenti classi di edificabilità geologica:

- Classe IIa (Aree di fondovalle)
- Classe IIIb2-1 (Aree di fondovalle)
- Classe IIIa.4 (Aree di fondovalle)

Le aree in oggetto sono in parte comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante, così come definito nella documentazione relativa al riconoscimento dei criteri commerciali comunali, ai sensi della L.R. n.28/99, adottati con D.C.C. . n. 34 del 20/12/2007.

Sugli impianti e attrezzature a destinazione produttiva, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi indipendentemente dalla normativa generale dell'area in cui ricadono, interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore al 70% dell'area coperta sempreché:

- a) l'area coperta dagli edifici ad intervento avvenuto non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita.

- b) non venga superata l'altezza dell'edificio esistente con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie.
- c) siano rispettate le confrontanze minime, le distanze dai confini e dai cigli stradali dell'area in cui ricadono.
- d) Le aree a parcheggio dovranno osservare il rapporto di 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.

Gli interventi ammessi nelle aree, PST e TR dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- . h. max = mt. 10,00 con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie
- . confrontanze minime, distanza dai confini e dai cigli stradali conformi ai disposti del precedente art. 12.

E' ammesso l'abitazione del proprietario o del personale di custodia agli impianti per un massimo complessivo di mq. 150 di superficie utile, (in misura non superiore comunque all' 8% della s.l.p. del capannone; al fine di contenere il numero delle di unità abitative insediate,, nei limiti di effettiva necessità, non sono ammesse abitazioni con una superficie minore di 60 mq.) nel rispetto delle prescrizioni sulle superfici coperte ammissibili e sui parametri edilizi di cui al presente punto 7). La realizzazione degli interventi di carattere residenziale dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE PER L' AREA TR6

La Variante, ai sensi dell'art. 17 bis, della L.R. n.56/77 e s.m.i. prevede una modesta variazione dell'Area TR6, finalizzata all'ampliamento di una struttura produttiva esistente, all'interno della porzione di area compresa in classe IIa è ammessa anche l'installazione di impianti e strutture tecnologiche legate strettamente all'attività produttiva, quali impianto refrigerazione, aspirazione farine, quadro elettrico, serbatoio di gasolio o di gpl, ecc.

L'ampliamento, della struttura, in progetto viene parzialmente previsto all'interno dell'area destinata dal vigente PRGI ad area a parcheggio privato(TR6*) funzionale all'attività esistente, l'area in oggetto risulta ricadente in fascia B del Fiume Tanaro ed in classe IIIa1 di fondovalle, gli interventi ammessi dovranno rispettare le relative norme di attuazione di carattere geologico, previste dalla specifica Variante strutturale, ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i., contenute nell'art.7 "Norme di carattere geologico".

Per la restante porzione dell'area destinata parcheggio privato funzionale alla attività esistente, non interessata dalla Variante in oggetto, valgono i disposti normativi previsti dal PRGI vigente che vengono di seguito riproposti:

in tale area non sono ammessi interventi di modifica dello stato dei luoghi; gli spazi destinati a parcheggio privato potranno essere realizzati esclusivamente su terrapieno o in naturale rullato senza realizzazione di alcun tipo di pavimentazione, in ogni caso gli interventi su tale area, ricadente in fascia B del Fiume Tanaro e in classe IIIa1 di fondo valle, non potranno essere in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 30 delle N.T.A. del PAI.

Gli interventi edilizi di nuova previsione, e la sistemazione dell'area a parcheggio pubblico dovranno rispettare inoltre i disposti contenuti nell'art.28 delle vigenti N.T.A. relativamente al paragrafo "Aree a rischio paleontologico".

Nel rispetto del Parere della "Soprintendenza Archeologia del Piemonte" prodotta in sede di Conferenza dei Servizi, dovranno essere rispettate le seguenti specifiche norme di attuazione degli interventi:

. le opere di scavo previste (compresa la vasca interrata) dovranno essere assistite e documentate da Ditte dotate dei necessari requisiti di specializzazione archeologica e condotte con metodologia scientifica, e secondo le indicazioni della Soprintendenza, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica

. in caso di rinvenimenti di particolare interesse ed entità, potranno essere richieste varianti progettuali a tutela di quanto rinvenuto, la Soprintendenza potrà impartire tutte le istruzioni necessarie per un'adeguata indagine, documentazione e conservazione dei reperti

. preliminarmente all'inizio delle opere di scavo dovrà essere comunicato, alla Soprintendenza, la data di effettivo inizio delle medesime, con indicazione della Ditta incaricata dell'indagine archeologica e del responsabile tecnico del cantiere archeologico.

L'intervento di ampliamento è inoltre subordinato all'assoggettamento ad uso pubblico della limitrofa area destinata a parcheggio pubblico, individuata negli Elaborati grafici del PRG, con la sigla "PTR6" atta a soddisfare lo standard urbanistico, secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., nella misura pari al 10% della Superficie fondiaria dell'intera Area TR6.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotto specifico atto di impegno unilaterale relativo all'assoggettamento all'uso pubblico dell'area in oggetto.

Nel rispetto del Parere della Regione Piemonte del 23/06/2016 si ribadisce che le attività previste all'interno dell'Area TR6 dovranno rispettare le limitazioni imposte dalla classificazione acustica prevista sull'Area (classe acustica III- Aree di tipo misto) che prevede appunto i seguenti limiti : Valori limite di emissione Leq in dB(A) diurno 60, notturno 50.

NORME SPECIFICHE DI MITIGAZIONE PER L'AREA TR6

Elementi architettonici :

Gli interventi edilizi non potranno determinare modifiche dell'attuale piano di campagna, l'ampliamento compreso all'interno della Fascia B del P.S.F.F. è subordinato quindi al rispetto delle particolari "NORME GEOLOGICHE SPECIFICHE PER L'AREA TR6 OGGETTO DI VARIANTE." contenute nell'art. 7 delle presenti N.T.A.

Lo sviluppo architettonico delle nuove costruzioni dovrà essere semplice e regolare, esse dovranno uniformarsi per tipologia edilizia e materiali di finitura alle limitrofe strutture preesistenti.

Le coperture dovranno essere progettate in modo tale da poter contenere, quando previsto, l'installazione di elementi per lo sfruttamento dell'energia solare (pannelli solari e fotovoltaici), di altri eventuali elementi per il contenimento dei consumi energetici.

All'interno dell' Area TR6 dovrà comunque essere garantita, una dotazione minima di aree a verde privato, su terrapieno, in misura non inferiore al 10% della Superficie fondiaria del lotto medesimo.

Coerentemente a quanto previsto e richiesto nel Pare motivato di esclusione dalla VAS, si prevedono le seguenti norme integrative all'interno delle aree a verde privato, all'interno di queste dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico, tra queste si citano alcune essenze quali : farnia roverella, cerro carpino bianco, acero campestre, ligustro, biancospino rosa selvatica, ecc.

. Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fuso, costituite da essenze arboree locali.

-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e delle altre disposizioni di legge in materia e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza., inoltre dovranno essere rispettati i disposti del Regolamento regionale "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne", Legge regionale n. 61 del 29/12/2000.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche.

In corrispondenza dei pilastri di sostegno della nuova struttura in ampliamento dovranno essere messe a dimora siepi ed arbusti costituiti da essenza autoctone di tipo rampicante atte a mascherare l'impatto dei pilastri medesimi, le limitrofe murature esistenti di contenimento dell'attuale terrapieno dovranno essere mitigate con la piantumazione, nella parte superiore del terrapieno, di essenze arboree autoctone atte a costituire una mascheratura della struttura in oggetto.

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE E DI MITIGAZIONE PER L'AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO P.TR6

L'area in oggetto dovrà essere sistemata, senza sostanziali modifiche dell'attuale sviluppo morfologico del terreno, con piano finito in naturale rullato e/o possibile ricorso a modeste porzioni di pavimentazioni di tipo drenante, al fine di non alterare l'attuale livello di permeabilità del suolo, con realizzazione di spazi perimetrali a

verde con posa di siepi perimetrali multiplanari, realizzate con essenze arboree ed arbustive autoctone.

Coerentemente a quanto previsto e richiesto nel Pare motivato di esclusione dalla VAS, si prevedono le seguenti norme integrative all'interno delle aree a verde previste, all'interno di queste dovranno essere messe a dimora essenze arboree di alto fusto tra queste si citano alcune essenze quali : carpino bianco, acero campestre, pioppo bianco, ecc. tali da garantire un b

uon ombreggiamento delle vetture ed un migliore inserimento paesaggistico.

All'interno degli spazi a verde di contorno dell'area a parcheggio vera e propria potrà essere prevista la posa di una vasca, completamente interrata per l'acqua di accumulo dell'impianto antincendio delle strutture limitrofe.

L'accesso all'area a parcheggio dovrà essere realizzato dalla viabilità secondaria laterale, eventuali altre soluzioni di accesso, che possano interessare la limitrofa S.P. dovranno essere autorizzato dai competenti Uffici della Provincia di Asti

9) soppresso in quanto non pertinente

10) AR - Annucleamenti rurali

Tali zone sono individuate come zone di recupero ai sensi e per i fini dell'art. 27 della L.457/78.

In tali aree sono ammessi, limitatamente ai soggetti di cui al primo comma del successivo p.to 11, interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti, interventi di completamento nel rispetto dei seguenti indici:

- ◆ densità fondiaria massima 1,5 mc/mq.
- ◆ h. massima mt. 8,00 con l'eccezione delle strutture tecnologiche
- ◆ rapporto di copertura massimo 1/2 del lotto
- ◆ distanze dai fabbricati antistanti e dai confini di proprietà secondo le prescrizioni dell'art. 12
- ◆ distanze dai cigli stradali secondo gli allineamenti esistenti

Inoltre sono ammessi, per usi agrituristici ai sensi della L.R. 31/85 sui complessi edificati, gli edifici e i manufatti abbondanti o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, il risanamento conservativo degli edifici nonché il recupero e la trasformazione mediante ristrutturazione edilizia di volumi rustici (stalle, fienili, ecc.) nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento d'Igiene, senza alcun incremento dei volumi chiusi o aperti preesistenti e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali.

Sugli edifici a residenza civile esistenti si applicano i disposti del successivo punto 12).

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della

L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

11) A.E. - Aree agricole

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n. 352 e delle leggi regionali 12.5. 1975 n. 27 e 23.8.1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. La dimensione minima aziendale, dovrà essere, in proprietà, di almeno 100 giornate lavorative.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Gli interventi consentiti in dette aree sono i seguenti:

- ◆ interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- ◆ interventi di ampliamento e sopraelevazione
- ◆ interventi di nuova edificazione.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle definite al precedente art. 11). Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le indicazioni e prescrizioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree "AE" sono le seguenti

A) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti all'attività agricola, si attua sulla base dei seguenti parametri edilizi :

- ◆ altezza max mt.8,00 con l'eccezione delle strutture tecnologiche;
- ◆ rapporto di copertura: 1/3 del lotto;
- ◆ distanze dai fabbricati antistanti e dai confini, secondo le prescrizioni dell'art. 12;
- ◆ distanze dai cigli stradali secondo le prescrizioni del successivo art. 18.

Le stalle devono distare da abitazioni estranee all'azienda non meno di 50 mt. tale distanza va raddoppiata in caso di porcilaie.

Gli allevamenti di animali, a scopo industriale, così come definiti in base alle vigenti norme di legge dovranno essere ubicati a non meno di mt. 500 dalle aree residenziali esistenti o previste dal presente P.R.G.I.

Le concimaie e i pozzi neri devono distare non meno di mt. 70 dalle abitazioni estranee all'azienda, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana e rurale.

B) tutti gli interventi si realizzano con il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Gli indici per le abitazioni rurali non possono superare, a seconda delle colture in atto od in progetto nell'azienda interessata, i limiti di cui all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.

Il volume di nuove edificazioni è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

Il tipo di cultura di riferimento per il calcolo della volumetria ammissibile sarà quella in atto al momento della richiesta del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.

E' ammessa l'utilizzazione, per il computo del volume edificabile, di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ricadenti nel territorio agricolo compreso nel raggio di 10 km dal centro aziendale.

Sulle residenze rurali esistenti con densità fondiaria già superiore a quella massima ammessa dagli indici di zona in ogni caso è ammesso "una - tantum" un ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente. Sono comunque ammessi aumenti per adeguamenti funzionali, fino ad un massimo di 30 mq. di superficie utile residenziale. Tali ampliamenti devono avvenire in continuità ed in accordo con le caratteristiche tipologiche dell'intorno nel rispetto dei disposti di cui al precedente art. 12.

Per le aziende che insistono su terreni di più comuni è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendale presentati dai richiedenti e verificati dal Comune in sede di rilascio di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11° e 12° dell'articolo 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono considerate "non aedificandi" e sono evidenziate a cura del comune su mappe catastali tenute in pubblica visione.

C) Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza massima di mt. 7,5 con non più di 2 piani fuori terra; per le distanze dalle strade e dai confini di proprietà, nonché per le confrontanze minime tra edifici si applicano i disposti degli art. 12 e 18 delle presenti norme; è sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai

fini agrituristici nel rispetto dei disposti della L.R. 31/85) di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi, nella misura del 50% del volume residenziale preesistente. Al riguardo si richiama l'osservanza di quanto disposto all'art.14 delle presenti norme.

D) Per gli immobili classificati come beni culturali sono consentite solo le operazioni di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo.

E) Nelle aree agricole AE, AR, con esclusione degli ambiti territoriali compresi all'interno della Buffer zone del Sito UNESCO è altresì ammessa la costruzione "una - tantum" di locali per il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli con superficie coperta max di mq. 25 a condizione che insistano su lotti contigui, coltivati, all'atto della richiesta del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente. la superficie territoriale minima dovrà essere pari a mq. 3.000. La tipologia edilizia dovrà osservare i seguenti requisiti:

- Struttura portante in laterizio (intonacata o a vista) o legno
- Copertura esclusivamente costituita da: orditura a vista in legno e coppi alla piemontese
- Pavimento in battuto di cls;
- Serramenti in legno, costituiti da una porta di accesso ed una finestra.
- Non sono ammesse tramezzature interne.

Nelle aree agricole, (AE) con esclusione delle Aree "CP, zone con colture agricole di particolare pregio" e degli ambiti territoriali compresi all'interno della Buffer zone del Sito UNESCO è inoltre ammessa la costruzione di bassi fabbricati "casotti agricoli" ad uso ricovero attrezzi anche da parte di soggetti, che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi, i fabbricati non devono essere abitabili in maniera ne' permanente, ne' occasionale, non possono essere dotati di impianti tecnologici fissi, quali riscaldamento ed igienico sanitario, devono avere una superficie massima di 12 mq. un'altezza media non superiore a 2,40, devono essere realizzati con muratura in mattoni e/o intonacata; con tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno.

Essi potranno essere realizzati su un fondo di proprietà con superficie unitaria non inferiore a 3.000 mq.

F) Gli edifici rustici non più di pertinenza di aziende agricole potranno essere riutilizzati ai fini produttivi con le limitazioni di cui all'art. n° 10, comma C) della presenti N.T.A.

G) CP Zone con colture agricole di particolare pregio

Sono ambiti collinari con particolare vocazione alla coltivazione della vite. Le prescrizioni che seguono sono indirizzate a promuovere ed incentivare una produzione vitivinicola di "alta qualità". Si richiamano pertanto tutte le norme comunitarie e nazionali in materia di impianti.

In tale aree vale quanto disposto per le zone agricole (AE), però in relazione alle esigenze di tutela ambientale e colturale si dovranno seguire le seguenti specifiche:

- sulle aree non edificate è vietata la costruzione di qualunque manufatto e ogni modificazione del suolo che non sia strettamente necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale od alla vinificazione, lavorazione e trasformazione del prodotto vitivinicolo;
- sono escluse le attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi coltivati a vite;
- scavi e movimenti di terra necessari per la coltivazione delle vigne, devono di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza, secondo il profilo naturale del terreno .
- nella esecuzione degli impianti occorre osservare e rispettare le norme relative ad una corretta “pratica agricola”
- Si possono mettere a dimora vitigni autorizzati e che sono atti a produrre vini a D.O.C. e D.O.C.G..
- La produzione di uva deve rientrare nei parametri normativi della D.O.C. e preferibilmente prevedere una riduzione dei massimali di produzione ai fini di un miglioramento della qualità
- La coltivazione dei vigneti dovrà, se possibile, essere rivolta ad ottenere “produzioni integrate” seguendo criteri di coltivazione e produzione che salvaguardi l’ambiente e che al tempo stesso sia di alta qualità. Dovranno essere seguite, ove possibile, le indicazioni e prescrizioni fornite dalle linee guida date dall’O.I.L.B. (Organizzazione Internazionale lotta Biologica).
- Le aree tartufigene individuate sono a salvaguardia e valorizzazione delle medesime.

H) Il PRGI tutela tutti quei manufatti edilizi edificati al servizio delle attività agricole (casotti agricolo), che nella memoria collettiva e nelle consuetudini locali sono riconosciuti comunemente con il termine “ciabot”, e che ne abbiano conservato le caratteristiche costruttive e tipologiche originarie.

Per tali edifici, anche se non cartograficamente individuati sugli elaborati del PRGI, sono ammessi unicamente interventi di restauro/risanamento conservativo e consolidamento senza modifica della destinazione d’uso agricola e senza possibilità di ampliamento o di sopraelevazione; non è consentita inoltre la realizzazione di porticati ad essi collegati, è ammessa invece la realizzazione di pergolati (con struttura principale portante in ferro, con colorazione non riflettente o in legno) da realizzare nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie del manufatto.

Non sono consentiti interventi che possano modificare la struttura originaria del manufatto, modifiche all’andamento della struttura ed al manto di copertura, delle murature, e delle aperture originarie.

Il PRGI tutela inoltre le cappelle campestri ed i piloni votivi esistenti sul territorio comunale per i quali vengono previsti interventi di restauro/risanamento conservativo e di consolidamento.

Non sono consentiti interventi che possano modificare la struttura originaria del manufatto, modifiche all'andamento della copertura, delle murature, e delle aperture originarie.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7 delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

ULTERIORI NORME DI TUTELA PER LE AREE AGRICOLE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA ZONA TAMPONE - BUFFER ZONE DEL PROGETTO DI CANDIDATURA DEL SITO- UNESCO

~~Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria) che prevedano modifiche ai prospetti degli edifici e/o alle coperture e~~ Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio.

All'interno delle aree agricole, in oggetto, valgono le seguenti ulteriori disposizioni al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di tutela, relativi alle singole Componenti, alla luce delle risultanze degli Studi di carattere paesaggistico

COMPONENTE NATURALISTICO AMBIENTALE

OBIETTIVO 1.a) Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo

Prescrizioni

Non sono ammesse realizzazioni di campi fotovoltaici a terra e le centrali a biomasse (si confrontino le D.G.R. n. 3-1183 del 14/10/2010 e n. 6-3315 del 30/01/2012, relative alla realizzazione di impianti per la produzione di energie), gli impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, attività estrattive e depositi di sostanze pericolose, o la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334, all'interno delle aree di carattere geologico classificate in classe IIIa, all'interno delle aree boscate, delle aree con colture vitate e delle aree comprese in classe di sensibilità visiva maggiore di 5 (vedi Tavola 3 Visibilità, valori ed interferenze) degli Studi paesaggistici allegati alla presente variante per farne parte integrante, non sono ammessi:

Tutela della componente naturale e paesaggistiche

Tutela del sistema idrografico

In ogni caso occorre garantire che:

~~Qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;~~

~~Qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua, quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguire il mantenimento e la tutela~~

~~Tutela dei sistemi geomorfologico, naturalistico e localizzazione di nuovi impianti~~

~~E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento / trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o impianti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n.334.~~

~~E' vietata inoltre la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo, quali campi fotovoltaici, eolici e centrali biomasse.~~

~~E' ammessa invece l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici per autoconsumo, tali strutture se posizionate sulle coperture degli edifici dovranno essere posizionati a lastre separate, in modo tale da consentire la "lettura" del sottostante manto di copertura e non dovranno quindi determinare una completa sovrapposizione sulla copertura del fabbricato.~~

~~Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche).~~

OBIETTIVO 1.b) Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali

Prescrizioni

a. Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare, quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.

b. Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale, quali a girapoggio, che segue le curve di livello, a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei e alla stessa quota con le capezzagne sulle linee di compluvio; da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

c. 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 del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.

d. 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.

e. I condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.

Modifiche alla trama del paesaggio agrario

~~Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, potranno essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso unicamente a tecniche di ingegneria naturalistica; tali azioni verranno perseguite anche attraverso~~

~~l'applicazione delle indicazioni riportate nei manuali elencati nel Documento adottato con Determina Dirigenziale n. 460 del 20/07/2010.~~

1.c) Tutela e valorizzazione delle aree boscate

Si richiamano i disposti del punto 4) dell'art. 18 delle N.T.A. e delle specifiche leggi di settore.

COMPONENTE STORICO-CULTURALE

2a) Tutela del vigneto e delle forme di coltivazione tradizionali

Prescrizioni (le presenti norme, estratte dalle Linee guida regionali e riportate negli Elaborati degli studi paesaggistici, dovranno essere debitamente riportate ed integrate negli specifici Piani di settore, quali ad esempio il regolamento di polizia rurale, ecc.)

a) Devono essere mantenute le modalità colturali storiche del vigneto a girapoggio, a cavalcapoggio, a spina, che rappresentano un valore paesaggistico-culturale fondamentale del sito.

B) 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.

c). Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto culturale storico.

d) La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, oppure in cemento pigmentato con cromie e forme tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti (sono ammessi pali in acciaio, tipo corten) e di tutori intermedi in plastica. I pali di testata devono essere realizzati in legno.

e) Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale-storica del paesaggio vitato.

f) 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 agricole tradizionali.

2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione

Per i complessi e i manufatti censiti di valore storico e documentario: (ciabot)

a) non è consentita la demolizione e la modifica della destinazione d'uso;

b) non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma.

Il PRGI tutela i manufatti edilizi edificati al servizio delle attività agricole compresi all'interno della Buffer Zone, che nella memoria collettiva e nelle consuetudini locali vengono riconosciuti comunemente con il termine "ciabot"; tali manufatti edilizi risultano opportunamente analizzati nelle specifiche Schede di analisi, facenti parte degli Studi paesaggistici, che si allegano agli Elaborati costitutivi della Variante, al fine di farne parte integrante.

Su tali manufatti esistenti, all'interno della "Zona tampone" sono ammessi unicamente interventi di restauro/risanamento conservativo, consolidamento senza

modifica della destinazione d'uso agricola e senza possibilità di ampliamento o di sopraelevazione, o realizzazione di porticati pertinenziali.

Si richiamano inoltre le norme contenute nelle specifiche Schede di analisi, contenute negli Studi paesaggistici, allegate alla documentazione della Variante parziale, per farne parte integrante.

Le presenti norme di tutela si intendono estese anche ad altri "ciabot" esistenti all'interno della Buffer zone, eventualmente non censiti negli Studi paesaggistici, per errore materiale.

Il PRGI tutela inoltre le cappelle campestri ed i piloni votivi eventualmente esistenti, all'interno della "buffer zone", anche se non individuati cartograficamente, per i quali vengono previsti interventi di restauro/risanamento conservativo e di consolidamento.

Non sono consentiti interventi che possano modificare la struttura originaria del manufatto, modifiche all'andamento della copertura, delle murature, e delle aperture originarie.

"COMPONENTE PERCETTIVO-IDENTITARIA"

4.a) Conservazione e valorizzazione dei belvedere e delle visuali da punti e strade panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi tra core zone e buffer zone.

La variante individua sugli Elaborati cartografici, con apposita simbologia, un "punto belvedere" e la relativa "area di tutela".

All'interno di tale area tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati in modo tale da non impedire la visuale panoramica esistente, sono quindi vietati interventi di nuova edificazione, l'impianto di coltivazioni arboree di consistente entità, con sagoma e potenziale sviluppo fogliare tali da alterare la percezione visiva, dal belvedere.

4.b) Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture.

Nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni già esistenti e non rimovibili, prevedere accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti; laddove sia indispensabile la realizzazione di nuovi impianti deve essere garantita la mitigazione dell'eventuale impatto paesaggistico, con particolare riferimento agli elementi collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche.

Per la viabilità ad uso agricolo è ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per tali usi, con una larghezza massima di 3,00 m. eventuali deroghe potranno essere ammesse solo per particolari esigenze di accessibilità alle aree coltivate.

Deve essere garantito il corretto inserimento delle nuove edificazioni nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.

In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture

Gli interventi previsti di nuova edificazione dovranno essere adeguatamente mascherati con interventi di mitigazione vegetazionale costituiti da alberature di medio/alto fusto, alternate a siepi, costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone, tali da garantire un corretto intervento e dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati progettuali.

La corretta attuazione di tali interventi di mitigazione costituisce elemento vincolante per il rilascio del Permesso di agibilità degli edifici.

Le alberature dovranno essere messe a dimore con altezze non minori di 1,50 m., si suggerisce a titolo esemplificativo l'utilizzo delle seguenti essenze (Acero, Carpino, Frassino, Melo, Nespolo, Pero, Ciliegio, Salice, Tiglio, Cerro, Roverello, ecc.

La realizzazione di scarpate dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree ed arbustive atte a garantire la conservazione del paesaggio agrario tipico.

5.a) Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.

Interventi sullo strato fertile del suolo

Sono vietate alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

Mantenimento della trama agricola

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Mantenimento della morfologia del terreno

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario, mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

Conservazione dell'assetto agrario

Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).

Interventi sui vigneti

Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti vitivinicoli, privilegiando i vitigni autoctoni, nel rispetto delle normative relative alle colture viticole, le DOC, DOCG, ecc.

Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse all'interno della buffer -zone anche le altre colture agricole tradizionali.

COMPONENTE MORFOLOGICO-INSEDIATIVA”

6.b) Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito rurale

All'interno delle aree individuate, negli Elaborati grafici della Variante, come “Aree vitate” non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

All'interno delle aree comprese in classe di sensibilità visiva maggiore di 5 (vedi Tavola S3 Visibilità, valori ed interferenze) degli Studi paesaggistici allegati alla presente variante per farne parte integrante, non sono ammessi:

. interventi di nuova edificazione a carattere agro-industriale, di consistente entità adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli

. interventi per la realizzazione di silos e depositi agricoli di rilevante entità

. interventi di nuova edificazione destinati ad allevamenti zootecnici di tipo industriale

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

a) Fabbricati a prevalente destinazione residenziale

Deve essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi dei fabbricati, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche, con utilizzazione di materiali e tecnologie tradizionali.

Gli ampliamenti devono seguire lo sviluppo architettonico e lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modificano o alterino sostanzialmente il rapporto fra le parti costruttive.

Non è consentito inserire porticati o pensiline sulle facciate principali dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico.

Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco, emergenti dalla copertura, gli abbaini eventualmente presenti nella struttura originaria dell'edificio e gli eventuali elementi architettonici di pregio, i dettagli costruttivi di pregio e l'apparato decorativo delle facciate.

Non è consentita la realizzazione di ballatoi e scale esterne e non è consentita la modifica sostanziale dell'impostazione originaria delle facciate principali

Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio a vista.

L'eventuale chiusura di volumi aperti, quali fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali aperture ad arco esistenti.

In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture tipiche tradizionali, la scelta cromatica dovrà risultare anche formalmente non in contrasto con quelle esistenti si fabbricati limitrofi.

Le presenti disposizioni si intendono integrative di quelle contenute

nell'art.14 delle vigenti N.T.A.

-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e delle altre disposizioni di legge in materia e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di recupero delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

- Le aree a parcheggio privato, salvo diversa disposizione in materia di dispersione di sostanze inquinanti, dovranno essere prioritariamente realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabile.

b) Recupero fabbricati di produzione e di servizio: stalle, fienili, depositi
Nel recupero dei fienili e depositi attrezzi deve essere mantenuto il rapporto tra pieni e vuoti, anche con l'inserimento delle chiusure necessarie per le nuove destinazioni d'uso.

L'eventuale chiusura dei volumi aperti deve essere risolta in modo da mantenere leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali aperture ad arco esistenti.

I muri tagliafuoco emergenti dalla copertura devono essere conservati nella loro posizione e secondo la morfologia originale.

In linea generale, non è consentito inserire porticati o pensiline; nel caso risulti strettamente necessario, un portico laterale può essere ricavato attraverso il prolungamento di una delle due falde di copertura.

Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio a vista.

L'inserimento di collegamenti verticali, della struttura deve essere risolto con scale interne.

In assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture tipiche tradizionali, la scelta cromatica dovrà risultare anche formalmente non in contrasto con quelle esistenti si fabbricati limitrofi.

Le presenti disposizioni si intendono integrative di quelle contenute nell'art.14 delle vigenti N.T.A.

Interventi di nuova edificazione a carattere residenziale rurale e produttivo agricolo

Ai fini di una corretta progettazione si rimanda:

. al manuale "Il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte

Gli interventi di nuova edificazione dovranno ispirarsi nelle linee generali agli elementi tipologici costruttivi rurali sia residenziali che produttivi, della tradizione locale, anche nell'ottica di una libera reinterpretazione in chiave di "architettura contemporanea" ispirata al risparmio energetico, alla qualità architettonica, ed al contenimento dell'impatto visivo.

Lo sviluppo planimetrico degli edifici dovrà risultare semplice e regolare, assimilabile ad una sezione di base a pianta rettangolare o a "L", particolare attenzione dovrà essere volta alla partitura delle facciate, delle coperture che dovranno essere a due o quattro falde, ai materiali di facciata. Il progetto dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza sostanziali modificazioni della morfologia.

Le pareti esterne dovranno essere finite con intonaco, in assenza di uno specifico piano del colore dovranno essere impiegate unicamente coloriture tipiche tradizionali.

Nel caso di realizzazione di nuove costruzioni da destinare a depositi, magazzini, stalle, cantine per la vinificazione ecc. realizzate con strutture prefabbricate, le pareti esterne dovranno mascherare completamente la struttura portante in cls armato o in acciaio.

Tali progetti edilizi dovranno prevedere una adeguata mascheratura vegetale lungo i lati liberi del lotto fondiario oggetto di intervento.

Tale mascheratura dovrà essere realizzata con alberature di medio/alto fusto, alternate a siepi, costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone, tali da garantire un corretto intervento di mitigazione vegetazionale degli interventi edilizi previsti, la corretta sistemazione di tali "sistemi veri" costituisce elemento vincolante per il rilascio del Permesso di agibilità degli edifici.

Le alberature dovranno essere messe a dimore con altezze non minori di 1,50 m., si suggerisce a titolo esemplificativo l'utilizzo delle seguenti essenze (Acero, Carpino, Frassino, Melo, Nespolo, Pero, Ciliegio, Salice, Tiglio, Cerro, Roverello, ecc.

-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e delle altre disposizioni di legge in materia e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di recupero delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

- Le aree a parcheggio privato, salvo diversa disposizione in materia di dispersione di sostanze inquinanti, dovranno essere prioritariamente realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabile.

Tutti gli interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici sono subordinati al Parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio **in particolare gli interventi che per le loro caratteristiche progettuali risultano riconducibili a progetti di "architettura contemporanea", come indicato nei precedenti commi, dovranno essere valutati in modo approfondito e singolarmente, sotto gli aspetti della qualità architettonica e dell'inserimento nel contesto, in abse ai risultati dell'analisi paesaggistica.**

Ogni intervento di trasformazione che incide significativamente sulla visibilità

leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio e della trama consolidata del paesaggio vitivinicolo è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte (obiettivo 4A.)

12) - Complessi ed edifici in zona impropria

Fermo restando che gli edifici esistenti con destinazione di uso proprio o ammessa secondo i disposti del precedente art. 10 per l'area in cui ricadono, applicano le norme urbanistiche ed edilizie proprie dell'area medesima, per gli edifici la cui destinazione d'uso risulti in contrasto si applicano le disposizioni seguenti:

- a) sugli edifici residenziali sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto con operazioni di cui alle lett. a, b, c, d dell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici uni e bifamiliari ricadenti in aree agricole AE, AR, che non abbiano ancora usufruito della possibilità, è ammesso l'incremento della superficie utile residenziale, senza aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti, in misura non superiore al 20% della superficie residenziale in atto; 25 mq. di S.U. in ampliamento sono comunque consentiti, una sola volta, anche se eccedenti il limite del 20%.

Sono ammessi inoltre interventi per la realizzazione di bassi fabbricati da destinare a tettoie, legnaie, ecc. nella misura massima di 25 mq. di superficie coperta, quali pertinenze di fabbricati esistenti.

- b) Sui complessi edificati, edifici ed impianti produttivi, commerciali e terziari esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di risanamento e ristrutturazione edilizia.

La Variante parziale individua un ambito edificato, all'interno della Zona RSI, occupato da una attività esistente in loco da alcuni decenni, di carattere artigianale per la produzione di servizi.

Su tale impianto è ammessa "una tantum" la realizzazione di una struttura edilizia, definita di ampliamento funzionale, con una superficie coperta non maggiore di 200 mq., nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima all'imposta della copertura 6,00 m.

Numero massimo di piani Uno

Verde privato su terreno permeabile 10%

Distanza dalla viabilità pubblica 6,00 m.

Distanza da confini privati(per altezze fino a 5,00 m.) 5,00 m.

Distanza da confini privati per altezze superiori ribaltamento

E' ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, nel rispetto delle Norme del Codice civile

La nuova struttura potrà essere unicamente destinata a magazzino, deposito, rimessa automezzi, senza presenza continuativa di personale e senza che possano essere previste attività lavorative di produzione.

Al cessare dell'attività, la volumetria oggetto di nuova edificazione prevista con la Variante parziale, non potrà essere compresa, tra quelle potenzialmente recuperabili i fini residenziali, in caso di futuri interventi di recupero edilizio o di trasformazione urbanistica; inoltre sul manufatto in oggetto non potranno quindi essere autorizzate nuove attività di carattere produttivo, tale struttura potrà quindi essere utilizzata esclusivamente per destinazioni d'uso pertinenziali.

L'intervento dovrà essere previsto all'interno dell'area comprendente l'impianto esistente, senza possibilità di frazionamenti finalizzati all'inseadimento di nuove attività produttive, artigianali o commerciali.

L'intervento edilizio è subordinata al rilascio di un Permesso di costruire (o altro titolo abilitativo al contempo vigente) corredato di apposito atto di convenzione o impegno d'obbligo unilaterale relativo all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree per servizi pubblici, nella misura minima pari al 10% della superficie fondiaria, (mq. 3.503 S.F., mq. 351 superficie per standard urbanistici) da reperire secondo il seguente schema:

. 40%, pari a circa 141 mq. da reperire in parte sull'area libera confinante con Via N. Sardi e la restante quota all'interno del lotto pertinenziale, il tutto da destinare a parcheggio ad uso pubblico

60% pari circa 210 mq. da reperire nell'area SA5p, posta nelle immediate vicinanze dell'area, da destinare a vere pubblico di arredo

La convenzione urbanistica o l'atto d'impegno ne dovrà definire le modalità di attuazione e di utilizzo, nel rispetto della specifica destinazione ad uso pubblico, con particolare riguardo all'area compresa all'interno del lotto di intervento; nel medesimo atto dovrà essere evidenziata anche la presa d'Atto relativa alla impossibilità di utilizzazione della nuova volumetria per future destinazioni d'uso di tipo residenziale.

L'intervento di ampliamento dovrà prevedere inoltre idonee aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'art. 12, lettera A) delle N.T.A.

Nel caso vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree dalla viabilità di competenza provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordate ed autorizzate.

Il permesso di costruire è subordinato al rispetto delle specifiche norme di carattere geologico relative all'area normativa.

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E NORME TIPOLOGICHE SPECIFICHE PER L'INTERVENTO IN OGGETTO

La nuova struttura edilizia dovrà avere uno sviluppo planimetrico regolare, la struttura portante in ferro o calcestruzzo armato non dovrà essere a vista e le pareti dovranno essere intonacate, con colorazioni tipiche locali, in armonia con quelle esistenti nell'intorno.

La copertura dovrà essere realizzata a falda unica o a più falde inclinate, il manto potrà essere realizzato con tegole/coppi, nelle colorazioni tipiche tradizionali o in lastre di lamiera coibentata, con colorazione marrone, rosso

mattoni o similari, gli sporti della copertura non potranno avere un oggetto superiore ad un metro, rispetto alle pareti del fabbricato.

Le aree a parcheggio pubblico/privato, salvo diversa disposizione in materia di dispersione di sostanze inquinanti, dovranno essere prioritariamente realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabile.

All'interno di tale aree dovranno essere messe a dimora, se tecnicamente possibile, alberature di medio fusto, costituite da essenze autoctone, per garantire una idonea ombreggiatura agli autoveicoli.

Una percentuale pari al 10% della superficie dell'intera area di pertinenza dell'attività insediata dovrà essere destinata a verde privato su terreno permeabile, con piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Una parte di tale area dovrà obbligatoriamente essere realizzata lungo il lato prospiciente sulla viabilità pubblica "Strada provinciale", con piantumazione di una idonea quinta arborea, arbustiva, costituita da una siepe con caratteristiche di idonea mitigazione verde, costituita da essenze autoctone.

-Gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e delle altre disposizioni di legge in materia e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, in particolare la struttura di nuova costruzione dovrà essere dotata di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza., inoltre dovranno essere rispettati i disposti del Regolamento regionale "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne", Legge regionale n. 61 del 29/12/2000.

- Le attività previste all'interno della nuova struttura dovranno rispettare i limiti acustici previsti per la classe acustica di appartenenza dell'area urbanistica, secondo il vigente Piano di classificazione comunale.

- c) Il P.R.G.I. individua cartograficamente, all'interno delle aree CS, RS4, ed RC3, n.2 ambiti edificati a destinazione d'uso agricola.

Su tali ambiti edificati ad uso agricolo e su altri eventualmente esistenti (legittimamente insediati alla data di approvazione della presente Variante), anche se non cartograficamente definiti, sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di risanamento e ristrutturazione edilizia, senza incrementi della superficie coperta.

All'interno di tali ambiti sono ammesse le destinazioni d'uso proprie dell'attività agricola nel rispetto delle specifiche norme di carattere igienico edilizio di settore, con esclusione di nuove stalle e/o allevamenti di animali, concimaie.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate, nel rispetto dei limiti sopra riportati, nel rispetto delle specifiche norme di carattere igienico edilizio di settore.

- e) Sui complessi ed edifici a qualsiasi destinazione d'uso ricadenti in aree destinate servizio pubblico, sempreché in contrasto con tale destinazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

13) - Servizi (So, Se, Sm, Sv, SS, Sg, Sa, P)

In tali aree sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni di uso pubblico indicate dal piano ~~delle schede~~ e nelle tavole.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

Il piano indica inoltre:

- ◆ - aree all'interno delle quali, in sede esecutiva dovranno essere ricavate aliquote di aree per servizi dei tipi suddetti necessarie per le urbanizzazioni delle zone a queste funzionalmente connessi:

- ◆ aree per servizi di particolare carattere polifunzionale integrato, indicate in cartografia di P.R.G.I. con apposito simbolo * per le quali, ai fini dei vantaggi economici e funzionali derivanti da una progettazione unitaria, è prescritta l'attuazione a mezzo di P.T. di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 o di altro Piano Esecutivo Convenzionato.

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi previste nel P.R.G.I. possono subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

Gli interventi per le aree di categoria S, di norma non hanno limitazioni di densità e di altezza e sono soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Le aree destinate a parcheggi e quelle destinate agli altri tipi di servizi, queste ultime tuttavia, con esclusione delle aree scolastiche e limitatamente alle parti libere da edifici per servizi e relative confrontanze ed adiacenti ai lati situati nel quadrante nord -ovest/nord - est, possono essere utilizzate ai fini della determinazione delle confrontanze dei fabbricati da edificare sulle aree adiacenti.

Le superfici per parcheggi pubblici possono essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi di cui al presente titolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico od ambientale ai sensi delle leggi vigenti o secondo le indicazioni del presente P.R.G.I. sono ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge, dei competenti organi Statali e Regionali.

Fino al verificarsi degli interventi di trasformazione edilizia, possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e per il decoro urbano.

In tutte le zone, con particolare riguardo alle zone CS, RR, AR, sono comunque ammessi interventi per funzionalizzare gli edifici a servizi pubblici o privati di uso pubblico entro progetti edilizi e funzionali approvati dal Comune e, se privati, appositamente convenzionati per garantire l'uso pubblico delle attrezzature.

L'attuazione degli interventi per la dotazione di servizi può avvenire in esecuzione diretta da parte del Comune, o nei casi ammessi dal Comune può essere di iniziativa privata, purché all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati, in cui sia garantito l'uso pubblico delle aree e delle attrezzature a servizi indicate in carta di P.R.G.C.

In particolare per le aree SV e SS (verde, gioco, sport) a livello comunale seguono le seguenti specifiche.

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano, e sovracomunale ai sensi e per i fini di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con attrezzature ed impianti sportivi per l'impiego sociale del tempo libero;
- b) alla formazione di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e di servizi verdi di corona per le attrezzature scolastiche ai sensi rispettivamente dei commi sub c) e sub a) dell'art. 21 della L.R. 56/77 rapportati agli insediamenti esistenti in misura conforme ai rispettivi standard urbanistici.
- c) l'esercizio di attività sportive e ricreative private di uso pubblico esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G.I. e l'impianto di nuove attività dello stesso tipo su aree da delimitare, e da attuare mediante strumenti urbanistici esecutivi in stretta correlazione agli interventi di tipo residenziale o industriale.
- d) alla continuazione e all'impianto di colture agricole non contrastanti con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti a stretto servizio dei conduttori dei fondi rurali. Tali interventi sono da ritenersi ammissibili solo sino al momento dell'acquisizione pubblica delle aree e dell'attuazione delle specifiche previsioni del Piano.

Aree di interesse comune

Le aree di interesse comune sono distinte in cartografia di P.R.G.I. ai sensi ed ai fini dell'art. 21 della L.R. 56/77 in:

- a) SC - aree per attrezzature religiose le quali comprendono gli edifici per il culto ed aree di ristretta pertinenza ad essi. Su tali immobili vengono eseguiti gli interventi di risanamento e restauro necessari alla conservazione del bene edilizio e delle sue pertinenze ed all'uso proprio; nelle eventuali pertinenze ad abitazione per il conduttore del servizio sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione interna, salvo prescrizioni più restrittive topograficamente definite dal P.R.G.I.

- b) SG - aree in cui sono ammessi interventi per realizzare attrezzature culturali, sociali e sanitarie, amministrativa, assistenziali con relative sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza

Aree per l'istruzione

Le aree per l'istruzione sono distinte in cartografia di P.R.G.I. ai sensi ed ai fini dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Al loro interno sono ammessi interventi per realizzare attrezzature scolastiche, nel rispetto delle vigenti norme di Legge, in materia, con relative sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza.

Aree per parcheggi pubblici

Le aree per l'istruzione sono distinte in cartografia di P.R.G.I. ai sensi ed ai fini dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di completamento di aree per il parcheggio pubblico.

Al loro interno è ammessa la realizzazione di strutture a carattere precario (quali tensostrutture, prefabbricati in genere), atte ad ospitare manifestazioni varie di carattere pubblico, nel rispetto delle vigenti leggi in materia, senza che la loro installazione richieda verifiche del rapporto di copertura, delle distanze da confini e fabbricati.

Aree di arredo urbano (SA)

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo, a verde attrezzato, a percorsi pedonali, ed aree di svago e di incontro sociale anche non attrezzate, ad ospitare mercati, fiere e manifestazioni.

All'interno di tale Aree viene individuato un ambito definito SA5pr, (già ricompreso nel vigente PRGI all'interno di tali aree a servizi pubblici, per le destinazioni ad uso residenziale) quale parte dello standard urbanistico relativo alla attività produttiva di servizio individuata all'interno dell'Area RSI, tale ambito da cedere o assoggettare all'uso pubblico, è da destinare specificatamente a verde di arredo, al fine di contribuire, alla valorizzazione del livello di qualità urbana.

E' tuttavia ammesso l'uso ad orto e/o a giardino di tali aree se preesistenti, o anche ad avvenuta trasformazione edilizia, qualora essa risulti parziale rispetto alla totalità dell'opera, sempreché il concessionario si impegni a porre in atto la destinazione d'uso prevista, a propria cura e spese, a richiesta e nei modi indicati dal Comune.

Gli oneri di sistemazione del suolo sono sempre a carico del concessionario e, ove la sistemazione stessa avvenga contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi, sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 della Legge n. 10/77.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della

L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7 delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature e favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi o di ambiti da attuare in forma di piani di recupero o di piani esecutivi convenzionati obbligatori.

La individuazione topografica operata dal P.R.G.I. delle aree di arredo urbano è vincolante in sede di rilascio di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente; tali aree possono essere diversamente disposte, ferma restando la qualità complessiva per tipo di attrezzatura, nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo o di comparto di intervento estesi all'intero isolato delimitato dalla pubblica viabilità veicolare individuata dal P.R.G.I. e/o dai confini del territorio a destinazione extragricola.

Nelle aree di arredo urbano possono essere eseguite autorimesse interraste. In tal caso la copertura dovrà essere sistemata a verde di arredo o dovrà risultare perfettamente accessibile ed agibile quale spazio per usi collettivi; l'accesso alla autorimessa dovrà essere esterno alla delimitazione dell'area di arredo urbano.

Aree a verde pubblico non attrezzato (SV22)

La previsione di tali aree, di proprietà comunale, è finalizzata al raggiungimento dello standard complessivo previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e ad un miglioramento complessivo della qualità paesaggistica delle aree medesime.

All'interno delle medesime sono ammesse solo sistemazioni a verde con piantumazioni di alberature e siepi e spazi per la sosta, percorsi pedonali, senza modifiche del piano di campagna e/o realizzazioni di alcun tipo di strutture e manufatti.

14) V.N. - Aree a parco naturale di Rocchetta Tanaro ed Area SIC

La Variante urbanistica definisce i limiti del Parco e della relativa area S.I.C. la dimensione, la localizzazione e i confini del parco sono quelli definiti dalla legge regionale 28/04/1990 n. 31 istitutiva del Parco e quelli definiti in sede di riconoscimento del S.I.C. Inoltre devono ritenersi fatte salve e in ogni caso prevalenti sulle presenti norme tutte le prescrizioni contenute nelle suddette leggi istitutive.

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ed all'art 4 lettere A, B, D, della legge Regionale Piemonte 4/6/75 n. 43, non attrezzati;
- b) alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti o potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;
- c) alla tutela e qualificazione delle attività agricole esistenti non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;

d) al riassetto idrogeologico.

Gli interventi di cui alla lettera a) verranno di norma definiti mediante strumenti urbanistici o progetti esecutivi tenuto conto:

- 1) delle finalità di cui ai punti a) e d) ricorrendo a tale scopo, per quanto possibile ai dispositivi di cui alla L.R. 17.10.1979 n. 61 sul recupero delle terre incolte in applicazione dell'articolo 4, comma primo, sub 3) e art. 10 sub 3 di detta legge;
- 1I) delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti stabilendone in sede attuativa l'esclusione o lo stralcio per le parti non necessarie all'attuazione del parco.

In assenza delle suddette definizioni o successivamente alle medesime, limitatamente in tal caso agli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esclusi o stralciati, sono ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione residenziale extra-agricola, esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della presente variante;
- b) interventi per le aziende agricole come quelli ammessi per le aree di tipo AE ma nei seguenti limiti:
 - sono escluse nuove costruzioni residenziali; eccezione fatta per aziende interamente comprese nelle aree VN;
 - la superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non può superare il 10% della superficie del lotto interessato;
 - sono escluse tassativamente dall'edificazione e dalla messa a coltura le aree a bosco se non per il miglioramento di questo.

Limitatamente a fabbricati destinati a pubblica utilità o d'uso pubblico, in proprietà, gestiti direttamente dell'Ente Parco, o assegnati in convenzione, sono ammessi i seguenti interventi:

- Ristrutturazione edilizia e riqualificazione funzionale;
- Ampliamenti e sopraelevazioni, fino ad un massimo di mq 800 di superficie utile complessiva. Il numero massimo di piani fuori terra sarà di 2 (due);

Le destinazioni ammissibili saranno quelle specifiche e peculiari del Parco naturale così come previsto dalla legge regionale del 28/04/1980, n° 31; inoltre sarà ammessa la realizzazione di foresteria con annessa una struttura per la somministrazione di cibi e bevande, aule didattiche – sperimentali; locali di esposizione di materiale didattico illustrativo.

La tipologia edilizia ed i materiali da costruzione usati dovranno essere rigorosamente quelli tipici della cascina tradizionale della zona. In particolare la copertura dovrà essere in legno a due falde con coppi in cotto alla piemontese e passafuori in legno a vista. Il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre dovrà essere all'incirca di 1,50. Eventuali cornicioni in mattoni sagomati e non a vista, fasce marcapiano e cornici alle finestre dovranno riprendere motivi preesistenti in zona. La zoccolatura, se prevista, dovrà essere costituita da lastre rettangolari in pietra di Luserna, altezza massima cm 80. I serramenti esterni: finestre, persiane alla piemontese e portoncini, dovranno essere in legno con colori naturali. I portoni carrai potranno essere anche in acciaio verniciato con colori ferromicacei. I davanzali e le

soglie esterne saranno in pietra di Luserna. Le teste camino saranno in mattoni lavorati faccia a vista con copertura in coppi o lastra in pietra di Luserna.

Le aree per l'accesso al parco devono essere situate sul perimetro od all'esterno di questo. Esce consistono in aree per il parcheggio, la sosta, e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico, il pic-nic, il gioco libero dei bambini. Devono essere ricavate preferibilmente in aree con pendenza non superiore al 12% con esclusione tassativa di aree a bosco e di aree classificate eventualmente come riserva naturale integrale o speciale ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale Piemonte 4/6/1975 n. 43. Devono essere sistemate a verde e con pavimentazione che consentano un corretto smaltimento delle acque. In esse sono consentite piccole costruzioni di altezza non superiori a mt. 3, di norma aperte, per il ricovero temporaneo dei visitatori, i servizi igienici, piccoli servizi di vendita di cibi e bevande fino ad un massimo di superficie utile in volume chiuso di mq. 200, alloggiamento di eventuale personale di gestione e custodia del parco. Per la formazione dei suddetti servizi deve comunque essere privilegiato il recupero di edifici esistenti, opportunamente restaurati ed adattati.

E' ammesso l'arredo delle aree libere con attrezzature per la sosta e il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto, attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene, campi Robinson, attrezzature per la ca all'aperto.

E' ammessa la formazione di area attrezzata per camping, per l'installazione temporanea di tende, estesa a non più di ha 1 e con una dotazione di superficie territoriale non inferiore a mq. 800 per attendamento; le attrezzature ammesse sono unicamente di servizio igienico - sanitarie e di custodia, da realizzare con strutture precarie in legno o con il recupero degli edifici esistenti.

I progetti di intervento di qualsiasi tipo devono essere presentati anche alla Sovrintendenza per i beni architettonici regionale per una approvazione consultiva prescritta nel caso di opere vincolate ai sensi del D.Lgs n.42/2004.

Per le recinzioni in tutte le aree di tipo VN, sono ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a mt. 2; con eventuale rete metallica plastificata interposta su paletti e senza zoccolatura; eccezione fatta per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

Per tutte le strade ed i percorsi esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente, deve essere curata la conservazione ed il restauro di sezioni, pavimentazioni e sistemazioni esistenti o da ripristinare.

La costruzione di opere di qualsiasi genere che determinino modificazioni dello stato attuale dei luoghi, fatta salva ogni altra autorizzazione prevista per legge, deve essere autorizzata dal Presidente della Giunta Regionale

14) bis – Area SIC del Vernetto

Aree destinate a Riserva Naturale Integrale "IL VERNETO" all'interno di tali aree sono unicamente ammessi gli interventi funzionali alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti o potenziali e le opere previste dalle specifiche leggi di settore.

15) S.P. - Aree per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi

Sono zone collocate a completamento delle zone di insediamento produttivo (PN, PNA, PST) sono destinate a verde attrezzato e ad attrezzature sociali e per lo sport, nonché per la dotazione di parcheggi ad uso pubblico.

Tali aree sono identificate nelle tavole di P.R.G.I. e comunque sono sempre necessarie (ai sensi dell'art. 21 L.R. 55/77), nella misura del 20% della superficie territoriale delle zone PN, PNA, PST.

Tali aree possono essere rilocalizzate, nell'ambito del comparto da esse formato con le adiacenti zone PN, PNA, PST purché entro strumenti urbanistici esecutivi che mantengano o migliorino il livello di accessibilità e funzionalità della localizzazione prevista nel P.R.G.I.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento

16) V - Aree per impianti speciali

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Prescrizioni tecniche contenute nella Relazione Geologico (che sono riportate nell'art. 7 delle presenti norme) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

VT - Aree per impianti di depurazione

Sono edificabili secondo le norme stabilite da leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogarsi; la cartografia del PRG.I. definisce le fasce di rispetto da tali impianti con profondità pari a mt 100 ad esclusione degli impianti esistenti limitrofi a centri e nuclei abitati.

VPA - Aree per impianti di carburante

Sono edificabili secondo le norme stabilite da leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare; in ogni caso non può essere superata un'altezza max di mt. 5,00 per le eventuali costruzioni ammesse di pertinenza. Gli impianti di carburante sono inoltre consentiti, a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradali,.

Le attrezzature e gli impianti per il trasporto di energia, nonché le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 alle lettere c), d), e), f), g), p), s), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.I. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta 2/3; ammissibili in area agricola e nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;

- b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3, semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a metri 5; ammissibile in area di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;
- e) centrali telefoniche urbane; compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per usi a parco naturale, per impianti pubblici e di uso pubblico di interesse zonale e comunale e di arredo urbano; nei C.S. e nelle aree RR dovranno rispettare le disposizioni dell'art.14.
- e) nelle aree destinate a sedi ferroviarie sono ammesse le infrastrutture viarie di attraversamento dei binari a raso, in sottosuolo o sopraelevate purché assentite dall'Ente FF.SS., nonché manufatti ed opere edilizie di competenza dell'Ente stesso; costituisce inoltre destinazione d'uso ammessa, l'utilizzo delle aree medesime per servizi pubblici.

VMC - Area per deposito e magazzino comunale

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7 delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

Area classificata nel PTP della Provincia di Asti all'interno delle "Aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti ASCI 1", gli interventi previsti al suo interno dovranno rispettare quanto previsto all'art. 12, comma 3.3 delle N.d.A del P.T.P. (che richiama i disposti del DPR 236/1998, del D.Lgs 152/1999, art. 21 e della L.R. n. 22 del 1996).

Area destinata all'insediamento di una struttura da destinare a deposito/magazzino comunale e protezione civile.

Parametri edilizi :

Indice di edificabilità fondiario: 35%

Rapporto di permeabilità del suolo non minore del 40% della superficie fondiaria (comprendente le aree libere e le aree a verde di protezione ambientale, di cui al punto successivo).

Area a verde di protezione ambientale non minore del 20% della superficie fondiaria.

Altezza massima prevista per la struttura, 7,50 m.

Distanza dalla viabilità pubblica 10,00 m.

Distanza dai confini privati 5,00 m. (o ribaltamento dell'altezza massima, nel caso che essa sia superiore a 5,00 m.)

Il piano di calpestio della struttura dovrà essere impostato ad una quota non inferiore al piano della viabilità pubblica fronteggiante il lotto (quota di riferimento +/- 0,00, comunque con un massimo non superiore a + 0,20 cm.),

Gli impianti tecnologici da prevedere all'interno della struttura dovranno essere posizionati ad una quota non minore di 1,00 m. rispetto al piano di calpestio dell'edificio.

Parametri e norme di mitigazione ambientale e funzionali:

L'area dovrà essere dotata di un unico accesso sulla viabilità pubblica.

L'area a verde di protezione ambientale dovrà essere piantumata con alberature di medio/alto fusto costituita da essenze tipiche locali atte a garantire un idoneo mascheramento della struttura edilizia, quali es. pioppi cipressini, tigli, ecc., la cui disposizione planimetrica dovrà essere specificatamente prevista negli elaborati progettuali (al momento della messa a dimora le essenze arboree dovranno avere un'altezza non minore di 1,50/1,80 m.)

Le aree a parcheggio salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

All'interno di tale area sono vietati l'insediamento e lo svolgimento delle attività, previste dall'art. 21 del D.Lgs 152 del 1999.

Pertanto le acque di scorrimento superficiale che provengono da piazzali, da aree ecologiche e da viabilità interna dovranno essere convogliate in apposito "impianto di prima pioggia" e successivamente convogliate in linee di drenaggio naturale.

Coerentemente alle indicazioni del P.T.A. (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), l'intervento edilizio dovrà prevedere idoneo sistema di separazione e convogliamento, in apposite cisterne, delle acque meteoriche, affinché esse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza.

Le eventuali aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie e le eventuali aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi costituite da essenze arboree locali.

L'edificio, pur nel rispetto delle specifiche esigenze funzionali, dovrà uniformarsi il più possibile alle caratteristiche tipologiche tipiche dei luoghi, pareti esterne tinteggiate nelle colorazioni tipiche locali o in mattone faccia vista o materiali similari; la copertura dovrà avere uno sviluppo lineare, il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole curve, le aperture dovranno avere uno sviluppo regolare, i serramenti potranno essere realizzate in legno, ferro verniciato, alluminio con finitura simil-legno.

17) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità

Il P.R.G.I. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale in progetto e quello veicolare non classificato di interesse regionale e intercomunale, o con sezioni previste da ciglio a ciglio inferiore a mt. 8,50 può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G.I. in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a nonna del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità;

le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.I.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.I. manufatti vari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate, ove previste, anche se ricadenti in zone non specificatamente destinate alla viabilità ma comunque esistenti e riportate in tavola di Piano.

I tracciati viari esistenti, identificati come "da potenziare" nella tavola di P.R.G.I. 1:5000 devono essere sottoposti ad opere di risistemazione e di miglioramento del disegno, anche con opere di modificazione del tracciato stesso.

Tali tracciati sono inoltre segnalati per il loro valore di fruizione ambientale ai fini agrituristici e pertanto sono da sottoporre alla particolare attenzione dell'Amministrazione Comunale le trasformazioni nelle aree agricole ad essi adiacenti.

Le opere di miglioramento dei tracciati, le eventuali tutele alle aree limitrofe e le eventuali attrezzature di servizio per l'uso a fini agrituristici (aree di sosta, ecc.) vanno precisate all'interno di apposito Piano Tecnico Esecutivo di cui all'art. 47 della L.R. 56/77, esteso almeno all'intero territorio comunale extraurbano dei centri interessati.

ART. 14 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI IN PERMESSO DI COSTRUIRE O CON ALTRO TITOLO ABILITATIVO AL CONTEMPO VIGENTE, NEL CENTRO STORICO E NELLE ALTRE AREE DI CATEGORIA R.R.

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti la preesistenza di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, devono in primo luogo curarne il restauro conservativo col ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, o almeno il recupero delle componenti tipologiche fondamentali, come specificato nel presente articolo e nel successivo art. 15.

A tale scopo i progetti di intervento devono sempre essere corredati da un'esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- ◆ rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
- ◆ sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- ◆ documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale.

Inoltre per gli interventi di restauro, la documentazione deve essere integrata con una documentazione storico - filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventualmente vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto devono essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni, o schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di questi, da conservare secondo i requisiti dell'articolo 16 delle presenti norme, o altri specificati nelle schede di sintesi;
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili, come specificato al successivo art. 15.

Oltre alle suddette cautele, gli altri interventi eventualmente ammessi negli ambiti delle categorie in oggetto in assenza di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche dettagliate, devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati devono integrarsi per dimensione, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione con le edificazioni poste in adiacenza o all'intorno

ambientale; si dovranno evidenziare gli elementi architettonici e decorativi preesistenti, quali archi, fasce marcapiano, cornicioni etc..

Per le colorazioni delle facciate si dovrà osservare i disposti dello “Studio Direttore del Colore, con la prassi come successivamente indicato.

- b) le coperture. Nel Centro Storico saranno consentite solo tipologie “a falde in coppi alla piemontese” con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, ecc. a quelle degli edifici di carattere storico artistico o ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno ambientale. In assenza di più precisi riferimenti gli sporti delle coperture devono essere realizzati con orditura in vista, o aggetti in cemento a vista in prosecuzione della falda di tetto, con esclusione di ogni contraffazione stilistica, il canale di gronda deve essere in lamiera, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione;
Sono ammessi inserimenti di terrazzini, all'interno della sagoma della copertura, di superficie utile massima di mq 10 a condizione che la quota di calpestio del terrazzo sia inferiore di almeno mt 1,00 dalla quota superiore del parapetto di contenimento. Qualora il terrazzo sia prospiciente uno spazio pubblico o aperto ad uso pubblico dovrà essere rispettata la relazione: $H \geq 1,50$ di L (dove H è l'altezza dell'edificio interessato misurata dalla linea di spicco alla gronda e dove L è la distanza dello stesso edificio dalla costruzione prospiciente). Sono altresì consentiti inserimenti di lucernari di dimensioni non superiori a mq 1,50 a condizione che venga rispettato il rapporto massimo di un lucernaio ogni 30 mq di superficie della copertura misurata in proiezione orizzontale.
- c) i balconi sono da realizzarsi in lastra di pietra o solettine in cemento armato, su mensole. Le ringhiere saranno in ferro a semplici bacchette diritte con correnti in ferro piatto, senza alcuna lavorazione decorativa. Balconi con ringhiere o balaustre preesistenti, anteriori al 1920, dovranno essere conservate e restaurate senza mutarne le caratteristiche originarie, salvo diversa disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia.
- d) i serramenti. Tutti i serramenti esterni: portoncini, finestre, porte - finestre, persiane, vetrine di esercizi commerciali dovranno essere in legno, colore naturale (non sono ammessi i colori imitativi), o smaltati, come previsto dallo studio direttore del colore. I serramenti delle vetrine di esercizi commerciali potranno essere, altresì in acciaio smaltato di colore scuro, con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc.. Eventuali serramenti in alluminio preverniciato, con profili arrotondati, dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le grate di protezione sono da prevedersi in ferro a disegno semplice senza decorazioni o lavorazioni particolari, sono da escludersi gli avvolgibili e i portoni in metallo lavorato;
- e) le recinzioni Sono ammesse recinzioni di spazi pubblici o privati mediante siepi vive con eventuale cancellata in ferro smaltato di colore scuro o con muretti in mattone antico con copertina in pietra e sovrastante cancellata in ferro smaltato di colore scuro.

ART. 14 bis – Applicazione del Piano del Colore

La gestione delle richieste d'intervento per l'applicazione del Piano del Colore adottato è prevista con il controllo della compatibilità con il piano stesso.

La "prassi" consiste:

- a) nella predisposizione, a cura del richiedente, di un modulo-colore contenente informazioni e dati utili all'istruttoria del caso da allegarsi all'autorizzazione prevista dalle norme specifiche e da inoltrarsi all'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) nella richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale, di un primo sopralluogo tecnico volto a concordare tinte e criteri, in seguito al quale viene predisposta una scheda tecnico - progettuale che costituisce l'intesa ed il riferimento per lo svolgimento dei lavori;
- c) in un secondo (o più) sopralluogo che ha lo scopo di controllare la corretta esecuzione e distribuzione della colorazione;
- d) nell'inserimento di tutta la documentazione dell'intervento (campioni colore, schede, fotografie, ecc.) in un catalogo - archivio di riferimento.

La predisposizione della scheda tecnico - progettuale è condizione per l'accoglimento della richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

I requisiti delle tipologia edilizie di cui al presente articolo hanno carattere di indirizzo progettuale; di conseguenza le indicazioni dimensionali riportate per ciascuna tipologia non definiscono l'entità degli interventi ammessi che sono regolati esclusivamente dalle norme delle specifiche aree in cui ricadono nonché delle schede di sintesi normativa allegate.

Le norme edificatorie delle diverse zone sono specificate nelle tabelle per zone.

Le tipologie edilizie di riferimento ammesse o prescritte devono rispondere ai seguenti requisiti:

1) Case a corte

- a) Edificazione lungo i margini dell'unità di intervento.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra per max 2 lati della corte se esistente almeno un edificio con tale altezza. Allineamento con altezza di piano circostanti.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 m. nei casi di doppio affaccio, fino a 7 metri nei casi di affaccio semplice .
- d) Lo spazio libero della corte non può essere ridotto se non nei casi in cui le altezze degli edifici laterali siano inferiori alla larghezza ad esse fronteggiante x 1,5. Nel caso di corte aperta su due o tre lati è possibile edificare bassi fabbricati secondo le indicazioni del punto 3 d) del presente articolo (case a corte schiera).
- e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizioni e per ruolo funzionale.
- f) Le parti a rustico in adiacenza di corpi edilizi civili devono essere mantenute per almeno il 50%.
- g) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- h) Le aperture devono essere uniformate per allineamento e dimensione, salvo che si mantengano le aperture precedenti o se ne ripristino di murate.
- i) Sono ammissibili aperture di vetrine e destinazioni d'uso a commercio. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade di affaccio, e non superare mai i 1,80 m. di larghezza.

2) Case a stecca

- a) Edificazione lungo il margine nord o in conformità ai corpi principali (abitazione, rustico) già esistenti compatibilmente con le caratteristiche del lotto, dell'unità di intervento ad una distanza minima di m.6,00 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra, con esclusione degli edifici in zona Agricola (AE) in cui l'altezza massima è di 2 piani f.t.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 m. nei casi di doppio affaccio, fino a 8 metri nei casi di affaccio semplice.
- d) La distribuzione verticale deve essere interna, per un massimo di 4 alloggi per corpo scale.

- e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.
- f) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpo rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- g) Le parti a rustico esistenti in adiacenza ai corpi edilizi civili possono essere ristrutturate e destinate per il 50% a residenza con adeguamento ai corpi vicini degli allineamenti e delle aperture.

3) Case a schiera e a corte schiera

- a) Edificazione lungo il margine nord dell'unità di intervento ad una distanza massima di m. 15 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra, sono ammessi accorpamenti fino a 12 mt. di larghezza di fronte per i corpi ad un solo affaccio e fino a 8 mt. per i corpi a doppio affaccio.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 mt. nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt. nei casi di un solo affaccio.
- d) Lo spazio di pertinenza, nei casi di corte schiera, può essere edificato solo nella parte esterna, al confine sud della proprietà, per una profondità di manica massima di mt. 5 con destinazione d'uso esclusivamente a rustico o a magazzino o a garage. In questo caso i sistemi di accesso carraio esistenti sono comunque da tutelare e quelli nuovi sono da ricavare, anche con passaggi coperti.
- e) I sistemi distributivi verticali possono essere posizionati all'interno degli edifici, o all'esterno, fino al confine di proprietà nord. Gli ingressi alle unità immobiliari sono ammissibili solo al piano terra o rialzato, ed è ammessa una sola unità immobiliare per corpo edilizio.
- f) E' ammessa la ristrutturazione dei rustici in civili a destinazione residenziale.
- g) Le aperture devono essere uniformate per tipologia dimensionale e mantenute quelle esistenti, senza cambiamento di forma se non per aprire porte. Sono ammessi i balconi con ringhiere a bacchette e struttura in pietra e/o metallo, purché in allineamento con gli sporti del tetto e con gli altri elementi della schiera.
- h) Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, per annessi alla residenza e, per i soli casi di edificio su strada, per destinazioni commerciali e di artigianato di servizio.

4) Case in linea su strada

- a) Edificazione lungo spazio pubblico (strada, piazza, slargo, ecc.) con allineamento ai corpi adiacenti o, in mancanza di questi, con allineamento lungo i fili definiti nelle schede specifiche di zona.
- b) Altezza massima pari all'edificio più alto adiacente.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 mt. nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt. nei casi di affaccio semplice.

- d) Lo spazio libero retrostante gli edifici non deve essere ridotto ad una profondità inferiore all'altezza del corpo su strada.
- e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.
- f) Le parti a rustico e a magazzino su strada devono essere ristrutturate e destinate a residenza, commercio o magazzino.
- g) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- h) Le aperture devono essere inserite in modo da definire una facciata compiuta organicamente e conformate ai ritmi e alle dimensioni di quelle adiacenti.
- i) Sono ammissibili aperture di vetrine a destinazione d'uso a commercio della superficie del piano terreno. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade d'affaccio, e non superare mai i m. 1,80 di larghezza.

5) Case isolate

- a) Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad almeno 1/2 dell'altezza totale dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 3, fatti comunque salvi i disposti del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per le distanze tra i fabbricati. Gli arretramenti da strade e/o continui indicati nelle tavole di P.R.G.I. 1:2.000 e nelle schede allegate risultano comunque precedenti sulle presenti norme.
- b) Altezza max 2 piani fuori terra più seminterrato ad uso non residenziale.
- c) Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o ad orto.
- d) La destinazione d'uso ammessa unicamente residenziale e di annessi alla residenza.

6) Case a blocco

- a) Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad almeno 1/2 dell'altezza totale dell'edificio e comunque non inferiori a mt. 5,00. Fatti comunque salvi i disposti del D.L. 2/4/1958 n. 1444 per le distanze tra i fabbricati. Gli arretramenti da strade e/o confini indicati nelle tavole di P.R.G.I. 1:1.000 e nelle schede allegate risultano comunque prevalenti sulle presenti norme.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra più seminterrato ad usi non residenziali.
- c) Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o ad orto, con esclusione di bassi fabbricati o garage separati dall'edificio principale.
- d) Tutti i lati dell'edificio devono essere compiuti, con rivestimenti e tipologie di aperture uniformati.
- e) Sono ammessi porticati, logge aperte fino a mt. 2 dal filo di facciata, senza che questi vengano computati nella volumetria.
- f) Non è ammessa la destinazione d'uso per usi produttivi, agricoli, con esclusione per l'artigianato di servizio.

In difformità da tali norme possono essere redatte proposte in parziale deroga a condizione che si dimostri (entro Piano Esecutivo esteso almeno all'unità individuata dal P.R.G.I.) la congruenza dell'intervento con i requisiti morfologici generali assegnati all'unità in merito a tipologia, sistemi di accesso e di distribuzione orizzontale e verticale, caratteristiche facciate (modanature,

partizione delle aperture, sporti, ecc.) in sintonia con gli esempi tipologici rilevati nel contesto ambientale.

ART. 16 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Gli interventi di nuova costruzione in aree inedificate possono essere realizzati con qualsiasi tecnica costruttiva che permetta all'edificio compiuto di rispondere ai requisiti generali di abitabilità o di utilizzo definiti dal regolamento edilizio e **dall'Allegato "A" contenente specifiche norme di tutela per gli interventi compresi nella "Buffer zone- zona tampone" del sito UNESCO.**

Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento, completamento e sopraelevazione di edifici già esistenti e quelli di ricostruzione a seguito di ristrutturazione edilizia (punto e) art. 11 sono da realizzarsi con le tecniche previste per la ristrutturazione specificate di seguito per ogni tipologia salvo dove esplicitamente è ammesso altro tipo di tecnica costruttiva.

-Gli interventi edilizi di nuova costruzione, in aree inedificate dovranno rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009)) e delle altre disposizioni di legge in materia e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007, in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di recupero delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

	MURATURE PORTANTI	SOLAI	COPERTURE	SERRAMENTI	IMPIANTI IGIENICI	SCALE
SCHIERE	anche in c.a. purché non in vista	anche in c.a.	a falde anche in c.a.	di qualunque foggia purché in legno	qualsiasi	qualsiasi purché interne e non situate lungo il fronte
CORTI	anche in c.a., purché non in vista	in c.a. solo dove non esistono volte o archi	come sopra	di qualunque foggia, in legno o ferro colorato, purché con forme e dimensioni tradizionali	qualsiasi possibile l'inserimento nei rustici	qualsiasi purché interno e non in presenza di volte
SU STRADA	anche in c.a. purché non in vista	c.a. solo dove non esistono volte o archi	come sopra in zona C.S. in qualsiasi altra zona	come sopra	qualsiasi	qualsiasi
STECCHHE	anche in c.a. purché non in vista	c.a. solo dove non esistono volte o archi	come sopra per le zone agricole (AE)	come sopra	vedi corti	qualsiasi
ISOLATE A BLOCCO	qualsiasi qualsiasi	qualsiasi qualsiasi	qualsiasi qualsiasi	qualsiasi qualsiasi	qualsiasi qualsiasi	qualsiasi qualsiasi

ART. 17 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessione relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti, o la occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Con Deliberazione del Consiglio comunale sono stati approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della L.R. n.28/99 e della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, per i medesimi non è prevista alcuna necessità di revisione a seguito della approvazione della D.C.R. 191 – 43016 del 20/11/2012.

Con ulteriore Deliberazione del Consiglio comunale vengono inoltre approvati i criteri commerciali per le attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. dalla L.R. n. 2006 n. 38.

L'approvazione dei criteri commerciali comunali prevede il riconoscimento del solo "Addensamento storico rilevante" nel Concentrico di Rocchetta Tanaro.

A.1) ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE DEL CONCENTRICO

La perimetrazione dell'addensamento comprende gli ambiti commerciali di antica formazione del Paese, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano.

La perimetrazione dell'addensamento comprende al suo interno:

il vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i.

Aree ad uso turistico commerciale (TR1, TR2)

Zone sature (RS1 parte, RS2 , RS3 parte, RS5 parte, RS9)

La presente Variante al vigente P.R.G.C., ai sensi della L.R. n.28/99 e .s.m.i. definisce ulteriormente la vocazione commerciale del territorio comunale prevedendo per le singole aree urbanistiche le possibilità di insediamento delle attività commerciali al dettaglio e le relative norme per la realizzazione delle aree a parcheggio, al fine di garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive.

Il limite cartografico della perimetrazione commerciale é riportati sull'Elaborato "Perimetrazione zone di insediamento commerciale al dettaglio", allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dei criteri commerciali comunali e sull'Elaborato cartografico tav. 08 "Dettaglio delle aree urbane" , in scala 1:2.000 della presente Variante.

NORME GENERALI DI RACCORDO CON L'ART. 36 "ATTIVITA' COMMERCIALI" DEL P.T.P.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II , III e IV livello; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

. all'interno degli ambiti territoriali di intervento, ove previsto dalle N.T.A., almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti, dovranno essere previste misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive (per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime) attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone (anche di alto fusto), in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

ART. 18 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Nelle parti di territorio comunale di cui ai punti seguenti, qualunque sia la destinazione d'uso e la normativa specifica dal P.R.G.I., si applicano le seguenti limitazioni all'attività edilizia e agli utilizzi delle medesime.

Tutte le aree di rispetto sono inedificabili con i limiti e le specificazioni di cui ai seguenti punti.

L'indice territoriale e quello fondiario sono trasferibili e computabili per le edificazioni esterne alle aree di rispetto nei modi e con i limiti specificati nelle singole zone a cui appartengono.

Tali aree sono:

3) Vincolo idrogeologico

A norma dei DD.LL. 30112/1923 n. 3267 e 16/5/1926 n. 1126 e dell'art. 30 della L.R. 56/77, nell'ambito delle zone soggette a vincolo idrogeologico non solo ogni opera di costruzione, ma anche ogni opera di trasformazione dei boschi e dei terreni è soggetta alla preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Provinciale.

4) Aree boscate ed aree percorse da incendi

Sugli elaborati grafici sono ~~inoltre~~ individuate le aree boscate ~~di valore ambientale~~, i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimenti; esse sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. (codice dei beni culturali e del paesaggio) sono inoltre vincolate le aree, con le caratteristiche di cui sopra, anche se non cartograficamente individuate.

La definizione delle aree boscate è quella indicata nell'art.3 della L.R. n. 4 del 10/02/2009, che recita :”Agli effetti della presente legge e di ogni altra norma in vigore nella Regione è adottata la definizione di bosco di cui all'art.2 commi 1, 3 e 6, del decreto legislativo 18/05/2001 n.227, si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5”.

Sono inoltre considerate bosco, le tartufaie controllate che soddisfano le medesima definizione.

Non sono considerate bosco, le tartufaie coltivate di origine artificiale e l'arboricoltura da legno.

La continuità e l'omogeneità della superficie boscata non è interrotta dai confini amministrativi o di proprietà o da superfici incluse di qualunque altra natura, di estensione inferiore a 2.000 mq.o di larghezza inferiore ai 20 m. misurata ad piede delle piante di confine.

Si richiama il disposto dell'art. 31 della L.R. 56/77 concernente opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

Il P.R.G.I. specifica e precisa nella planimetria in scala 1:5000 la delimitazione delle opere soggette a vincolo idrogeologico.

4) VR - VP Aree di tutela ambientale

Sono le aree generalmente contigue agli abitati, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, importanti per diminuire il rischio di degrado del territorio limitrofo agli abitati o ancora sottoposte a vincolo idrogeologico o in dissesto geopedologico.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi, e la loro capacità edificatoria, può essere consolidata nelle aree contigue delle zone a cui appartengono.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave o di discariche.

In esso è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. Sui fabbricati eventualmente esistenti in aree VR, VP sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia con destinazioni d'uso proprie o messe nelle aree agricole AE.

5) Assetto viario e Fasce di rispetto alla viabilità

L'assetto viario del territorio comunale compreso nel Piano è individuato con le relative fasce di rispetto e con una gerarchia di mobilità per categoria stradale. Il Piano individua la realizzazione di rettifiche di tracciato nell'ambito della viabilità di carattere comunale e di collegamento con le frazioni. Sono altresì individuati soluzioni di nuova viabilità intesa come regolare accessibilità delle aree a servizi e produttive, che dovranno essere ulteriormente elaborate in sede esecutiva.

Anche se non specificatamente riportato sulla cartografia potranno essere realizzate sia lungo le direttrici principali, sia lungo l'ambito ambientale del fiume Tanaro collegamenti extracomunali di apposite ciclo piste, su sede propria, di collegamento alle direttrici dei percorsi esistenti ed in progetto nei comuni contermini. Tale mobilità è intesa come collegamento con il sistema del verde, dei servizi sportivi ricreativi e del tempo libero., altre ai collegamenti di interesse turistico locale.

Le fasce di rispetto stradale all'esterno delle aree urbanizzate, o di nuova urbanizzazione sono individuate nella cartografia di progetto del P.R.G.; sono comunque fatti salvi, anche in difformità alle indicazioni grafiche i disposti del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.I., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Al fine di consentire il soddisfacimento di comprovate esigenze di riadeguamento funzionale e tecnologico, per gli edifici esistenti in dette fasce di rispetto sono ammesse opere di cui ai punti a, b, e, d, dell'art. 11 delle presenti norme.

Ai sensi del penultimo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e S.M.9 gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche.

Gli interventi suddetti sono ammessi sempreché vengano eseguiti sul lato opposto a quello prospiciente la strada pubblica e in ogni caso non compromettano la possibilità di idonee opere di allargamento della sezione stradale.

E' ammessa in dette aree la esecuzione di recinzioni a giorno, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiori a mt. 1,50 con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di interventi urbanizzativi che coinvolgono la fascia interessata dalla recinzione.

Gli ingressi carrai frontistanti strade veicolari pubbliche all'esterno degli abitati, dovranno distare dal ciglio stradale non meno di mt. 3,50.

E' ammessa altresì in corrispondenza di aree destinate a usi agricoli, la costruzione a titolo precario di un piano per la distribuzione del carburante, con arretramento minimo degli impianti dal ciglio della strada non inferiore a mt. 5 ed altezza massima di mt. 5.

Nei confronti degli elettrodotti esistenti dovrà essere osservata la fascia di rispetto prevista nella normativa dell'ente erogatore.

In tali fasce di rispetto non sono consentiti interventi di nuova edificazione, nè la coltivazione arborea.

Le eventuali edificazioni (comprese le cabine tecnologiche al servizio dei privati) dovranno essere costruite sul lato privato dell'Impianto, che non è vincolato all'uso pubblico.

6) Fasce di rispetto cimiteriale

Nella fascia di rispetto del cimitero, pari a 200 m. (ai sensi dell'art. 28 della L. 1.08.2002 n. 166; Sentenza TAR Piemonte n. 00018/2012 e dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e s.m.i.) ed all'interno delle restanti fasce come modificate a seguito di specifica riduzione definita con decreto sindacale non sono ammesse nuove costruzioni, se non di interesse pubblico, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

All'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), della L.R. n.56/77 e s.m.i. nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda.

Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area. Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d),

nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, ad esclusione degli impianti di produzione, nonchè le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi”.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico purché non vi ostino ragioni igienico sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Le aree comprese all'interno della fascia di rispetto che dovessero far parte di aree a destinazione specifica sono utilizzabili ai fini dei conteggi planovolumetrici.

Su tali aree sono inoltre ammessi la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e di colture arboree industriali.

7) Altre fasce di rispetto

- Impianti di depurazione: Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno.
- Opere di presa degli acquedotti: sono stabilite fasce di protezione di profondità pari a mt 200, secondo i disposti del D.P.R. 24 marzo 1988 n° 236. Tale profondità può essere modificata previa autorizzazione dell'Autorità Sanitaria competente, secondo le modalità di legge vigenti, senza costituire variante del P.R.G.I.. All'interno di tale fascia sono vietate le seguenti attività e destinazioni:
 - a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) realizzazione di aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento di rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame;
 - l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

Ove possibile, dalle aree di cui al presente comma devono essere allontanate le attività e le destinazioni esistenti, di cui all'elenco che precede.

Sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, con esclusione di nuova edificazione e solo continuità delle attività in atto.

- Opere di risanamento e di infrastrutturazione del territorio (opere di Urbanizzazione primaria) con particolare riguardo al sistema fognario per il quale va garantita la tenuta.
- Corsi d'acqua: Si richiama quanto prescritto nella Relazione Geologica
Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art.29 della legge regionale 5/12/1977 n.56 – salve restando comunque le disposizioni della citata Relazione Geologica – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, parcheggi, attrezzature sportive aventi connessioni con la specificità del luogo, nonché locali ed attrezzature a carattere precario per il ristoro collegati con le attrezzature sportive anzidette, di superficie utile non superiore a mq.150. Per i corsi d'acqua dovranno essere garantite le fasce di rispetto definite dagli specifici elaborati di carattere geologico.

Il Piano Regolatore Generale individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua per garantirne la sicurezza, anche mediante il ripristino dei caratteri naturali.

Le fasce di rispetto dei fiumi e torrenti, sui quali esercita giurisdizione l'Autorità di Bacino del fiume Po, sono definite in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), adottato con Delibera n.1 del 5 febbraio 1996 dal Comitato Istituzionale; le modifiche conseguenti alla definitiva approvazione del suddetto PSFF nonché quelle successive e le integrazioni, sono recepite dalle presenti norme e prevalgono su eventuali disposizioni in contrasto.

Nelle fasce fluviali definite dal P.S.F.F., prevalgono sulla presente normativa le prescrizioni e limitazioni previste nel Titolo II delle N.t.A. del P.A.I..

Le fasce di cui al precedente comma si distinguono in:

- a) fascia A di rispetto fluviale destinate al deflusso di piena;
- b) fascia B di rispetto fluviale destinata all'esonazione;
- c) rispetto fluviale in fascia C del P.S.F.F. caratterizzata da vulnerabilità residua anche in presenza delle opere di difesa fluviale.

All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce di rispetto, valgono le prescrizioni normative relative all'azzonamento di P.R.G.; fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi.

Tutte le aree costituenti fascia di rispetto fluviale A e B ai sensi del precedente comma 13 sono soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione del PAI (artt. 29 e 30) con particolare riguardo:

- ai divieti ed alle prescrizioni di cui agli art.6 e 7 finalizzati agli obiettivi di sicurezza e funzionalità idraulica;
- agli indirizzi ed alle disposizioni di cui all'art.13 comma 2 per la realizzazione di parchi pubblici;
- agli indirizzi ed alle eventuali disposizioni limitative dell'utilizzo agricolo e forestale di cui all'art.14 comma 3;
- ai disposti dell'art.15 per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
- alle limitazioni ed alle prescrizioni di cui all'art.16 commi 1, 2, 3 per l'autorizzazione di interventi edilizi ed urbanistici;
- alle limitazioni ed alle prescrizione di cui all'art.17 per l'autorizzazione di attività estrattive.

Nelle aree di fascia C ai sensi del precedente comma 13, sono consentiti gli interventi come previsti dal presente P.R.G. nel rispetto delle ulteriori disposizioni di cui all'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle del PAI richiamato dai precedenti commi, previste dalle presenti norme nonché da leggi dello Stato, della Regione ovvero in altri Piani di tutela del Territorio, ivi compresi i piani paesistici.

Sono fatte salvo in particolare i vincoli di cui del D.Lgs 22/01/2004 n. 42.

- **Metanodotti:** nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D.M. Interno 24/11/1984 e s.m.i.

- **Elettrodotti**

Ai sensi del D.M. 29/05/2008, dovranno essere rispettate le specifiche distanze tra i fabbricati adibiti a residenza o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata e le linee elettriche aeree previste dalle specifiche norme di legge.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Queste fasce coerentemente con la normativa vigente sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in:

- . 10 m. dalle linee aventi tensione da 132Kv sino a 219Kv
- . 18 m. dalle linee aventi tensione oltre 219Kv sino a 379Kv
- . 28 m. dalle linee aventi tensione oltre 379Kv

8) Aree per usi civici

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sugli Elaborati grafici in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000, esse costituiscono un "istituto" di origine remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16/6/1927 n.1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26/2/1928 n.332., alla L.R. n.9 del 23/04/2007 ed alla L.R. n.29 del 2/12/2009.

I Comuni non possono, senza l'autorizzazione della Regione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre ad uso civico.

Gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso di detti terreni rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione, sono inficiati da nullità assoluta.

L'eventuale destinazione urbanistica prevista dagli Strumenti urbanistici di pianificazione, non può operare finché non sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

In base all'art.78 del DPR 24/7/1977 n.616 sono attribuite ai Comuni, le funzioni di vigilanza sull'Amministrazione dei beni di uso civico e di demanio armentizio.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.9 del 23/04/2007, sezione XII "Disposizioni in materia di usi civici", art.60 "Delega ai Comuni in materia di usi civici".

Tali aree sono inoltre state vincolate dalla Legge 431/85, poi recepita dal D. lgs 29/10/99 n.490, e dal successivo D. Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

Gli Ambiti territoriali utilizzati eventualmente per altri scopi dovranno essere oggetto delle procedure previste dalle vigenti leggi, in materia, al fine di ottenere “lo svincolo” da tale destinazione d’uso o per il trasferimento del gravame di uso civico in altro sito.

ART. 19 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministratore Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad usi agro - silvo - pastorali, di tutela ambientale o destinato ad insediamenti; produttivi di riordino o di nuovo impianto. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Fino all'adeguamento ai sensi del comma 4.2 dell'art. 30 delle NTA del PTP di Asti, le aree individuate dalle lettere b2), b6), b7) e b8) del comma 2.1 dell'art. 30 delle NTA del sopracitato PTP sono destinate alla viabilità, in tali aree non sono consentite trasformazioni idonee a compromettere o ad ostacolare l'esecuzione delle infrastrutture stradali ivi previste, secondo quanto rappresentato da eventuali Piani o progetti di massima o attuativi in possesso dell'Ente preposto all'infrastruttura.

**ART. 20 - MODIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI
PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Ai sensi del 12° comma dell'art. 17, L.R. 56/77 e s.m., non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammessi e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente con l'esclusione degli interventi di cui alla lettera e) del 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

Le modificazioni sono decise dal Comune con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, relativa agli interventi in esso inclusi.

ART. 21 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente agli indici di cubatura, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie, si richiama a tal fine la Circolare P.G.R. 30/12/1991,n.21/URE che norma tale istituto.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e di servizio considerato di pubblico interesse, con l'obbligo di S.U.E. da sottoporre all'approvazione del C.C.; sono quindi ammesse le trasformazioni d'uso, recupero funzionale, strutturale, ampliamenti e nuove costruzioni.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza delle vigenti norme di legge in materia.

ART. 22 - REQUISITI DI ABITABILITA' / AGIBILITA'

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni cucine e locali igienici è stabilita in ml. 2,40.

Nei locali sottotetto ad uso abitativo l'altezza media fra pavimento e soffitto è stabilita in mt 2,40; mentre nei corridoi, disimpegni e locali igienici l'altezza media potrà essere di ml 2,20.

In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non dovrà essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio. Si richiamano in ogni caso le prescrizioni di cui alla Legge Regionale n° 21, del 06/08/1998.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza preesistente anche se inferiore a mt 2,70 a condizione che i locali stessi, alla data dell'intervento, siano stati abitabili.

Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli articoli 5, 6, 7, 8 del D.M. 25 giugno 1975.

I disposti di cui agli art. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggio.

ART. 23 – VERANDE

Nelle parti di edifici non compresi nel Centro Storico (CS) e nelle aree AR che non prospettano vie e piazze pubbliche né altri spazi simili, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici senza che l'opera produca incremento di superficie utile, né di volume.

La necessaria preventiva autorizzazione è rilasciata in presenza dei seguenti requisiti:

- Le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile della struttura del balcone, sul quale vengono appoggiate e collocate;
- La tipologia, la qualità ed il colore dell'infisso devono essere omogenei ed uniformi per tutti i piani dell'edificio anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi;
- Il materiale di supporto dei vetri deve essere in ferro verniciato od in alluminio colorato; il parere della Commissione Edilizia deve fare specifico riferimento alla congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio;
- La superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali aprentesi sulla medesima;
- Le cucine ed i locali con posto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno;
- I servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno; non vi possono essere installati apparecchi con fiamma libera;
- Qualora siano presenti all'interno della veranda tubi di distribuzione del gas o misuratori, la veranda va resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante apertura, priva di vetro, situata nella parte superiore, avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento della veranda, con un minimo di mq 0,20.

ART. 24 – ANNESSI ALLE RESIDENZE: RECINZIONI; PERGOLATI, GAZEBI E PASSAGGI COPERTI.

Per quanto riguarda le norme relative a recinzioni, ingressi carrai, si richiamano le specifiche disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale.

Pergolati, gazebo e passaggi coperti:

è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo e passaggi coperti in tutti i lotti edificati (lotti di pertinenza di un abitazione civile)

- Non sono ammesse strutture in muratura o cemento armato;
- Sono ammesse esclusivamente strutture in legno trattato, acciaio smaltato o alluminio colorato. I tamponamenti potranno essere:
 - in legno a lamelle o ad intreccio;
 - in vetro;

Le coperture potranno essere:

- in grigliato di legno;
- in telo impermeabile in vetro

E' consentita la realizzazione di barbecue o forni a legna (prefabbricati in cemento o muratura) con pareti attrezzate in muratura intonacata o lavorata con mattoni faccia a vista, con una superficie coperta massima di mq 3,50.

ART. 25 – CHIOSCHI, EDICOLE, DEHORS

E' consentita, nel rispetto delle vigenti norme di legge, l'installazione a titolo precario di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti ecc.), su aree pubbliche, private o vincolate dal P.R.G.I. per servizi pubblici.

Tali attrezzature non possono avere una superficie superiore a mq. 45.

Sono consentiti esclusivamente materiali tradizionali quali il ferro verniciato, legno
Con eventuale tamponamento in pannelli vetrati, le coperture potranno essere realizzate in ferro o alluminio verniciati, in legno o con teli impermeabili.

ART. 26 - FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE

Sono ammessi nella misura massima di mq. 30 di S.U e fino ad un rapporto max di copertura del 60% per ogni unità immobiliare con le seguenti prescrizioni:

- ♦ Nelle zone CS, AR, RR, AE da adottarsi di norma e ove possibile mediante interventi di ristrutturazione e di riuso funzionale di fabbricati rustici esistenti, sia separati che in continuità con gli edifici residenziali secondo gli interventi ammessi ai punti a), b), c), d) dell'art. 11 delle presenti norme.

In caso di utilizzo di fabbricati esistenti la superficie utile da destinare ad autorimessa può coincidere con quella del fabbricato stesso.

Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 14 delle presenti norme e in particolare le aperture dovranno essere realizzate con serramento in legno e ferro ad ante di semplice disegno.

In assenza di rustici da riutilizzare, è consentita la edificazione di nuovi fabbricati di altezza massima F.T. mt. 3,50 nell'ambito del rispetto delle norme suddette riguardanti i materiali e con la osservanza rigorosa dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. In tal caso sono comunque escluse le coperture piane, l'uso di laminati plastici, lamiere ondulate o simili.

- ♦ Nelle zone RS, RC, RN, sono da ottenersi mediante interventi di riordino, di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, tettoie, ecc esistenti nel lotto di pertinenza degli edifici residenziali. In assenza di strutture idonee da utilizzare è consentita la nuova costruzione di bassi fabbricati con le stesse tipologie edilizie di cui al comma precedente.

L'altezza massima non potrà comunque superare i mt. 3,50 f.t.. Autorimesse totalmente interrato sono ammesse senza limite di superficie utile, nel rispetto delle norme specifiche per zona (art. 13).

La realizzazione di fabbricati destinati ad autorimessa è consentita a confine di proprietà, a condizione che l'altezza massima non superi i mt 3,00. I fabbricati, anche di altezza non superiore a mt 3,00, dovranno, in ogni caso, rispettare unica confrontanza minima di mt 5,00 da qualunque parete finestrata di edifici prospicienti, in libera e diretta visuale, interni od esterni al lotto di proprietà.

ART. 27 - CAVE

L'attività estrattiva nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalle norme di settore, in particolare dalla L.R. 69 del 22/11/1978, e può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti dalle norme anzidette.

Non sono comunque consentiti l'apertura né l'ampliamento di cave nelle aree del Piano regolatore generale destinate a servizi o alla mobilità, nelle aree del P.R.G.I. medesimo in cui l'ambiente sia urbanizzato o destinato dal Piano ad essere urbanizzato, nelle aree e nelle località che presentano specifico interesse storico o artistico o ambientale, nelle aree CP destinate a colture pregiate.

Sono pertanto consentiti l'apertura e l'ampliamento delle cave solo nelle aree agricole di P.R.G.I. sulle quali non insistano vincoli di legge o di Piano per la tutela di interessi storici o artistici.

Nelle aree agricole del P.R.G.I., l'istanza di autorizzazione all'apertura o all'ampliamento di cave, deve essere accompagnata da idoneo progetto di recupero ambientale finalizzato a ripristinare, dopo la coltivazione della cava, il paesaggio preesistente per quanto possibile, anche mediante vegetazione coerente; l'autorizzazione deve essere preceduta da convenzione che garantisca la concreta attuazione di quanto precede.

Le porzioni del territorio comunale che sono state interessate e modificate dall'esercizio di attività estrattive devono essere assoggettate ad opere di risanamento ambientale idonee a garantire un'adeguata ricomposizione del luogo e del paesaggio; il relativo progetto ed il relativo obbligo accompagnano l'atto di assenso all'esercizio dell'attività estrattiva.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento

ART. 28 - EDIFICI ED AREE TUTELATE

È vincolata ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, la Chiesetta della Madonna delle Ciappellette di Rocchetta Tanaro nonché gli edifici pubblici ricadenti nei disposti di cui al sopra citato D.Lgs n.42/2004.

Sono inoltre individuate sugli Elaborati grafici, in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000 le “Aree a rischio archeologico” e le “Aree a rischio paleontologico”.

AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO:

Le aree con accertate o fortemente indiziate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., art. 10 e art. 45, per incompletezza dei dati documentali o perchè in corso di accertamento, sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

In queste aree, individuate come “aree a rischio archeologico” ed evidenziate cartograficamente sugli elaborati grafici della Variante al PRGI, gli interventi che modificano porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo, da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Tali aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva, per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici, e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni, in funzione della maggiore o minore possibilità o probabilità di rinvenimenti.

AREE A RISCHIO PALEONTOLOGICO:

Alcuni settori collinari del territorio, solo in alcuni casi specificatamente sottoposti a vincolo ai sensi del decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., rivestono un interesse paleontologico che data la natura degli affioramenti, difficilmente può essere circoscritto a singole e limitate porzioni di territorio. In questa aree individuate come “aree a rischio paleontologico” ed evidenziate cartograficamente sugli elaborati grafici della Variante al PRGI, fermi restando gli obblighi di segnalazione di ogni scoperta paleontologica ai sensi del citato D.Lgs 42/2004 2 sm.m.i., art.90, anche al di fuori delle aree vincolate, è opportuno che gli interventi connessi a cave, bonifiche agrarie e in genere opere di scavo che interessano i sottosuoli al di sotto dello strato agrario, per una cubatura superiore a 1.000 mc., siano preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo, da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze.

Sono inoltre individuati in cartografia gli edifici di interesse architettonico da salvaguardare.

Su tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, e di restauro; il rilascio della concessione è subordinato al parere vincolante della Commissione

Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ove non sussistano vincoli che richiedono la preventiva autorizzazione delle competente Sovrintendenza.

La cartografia del P.R.G. individua inoltre le facciate da tutelare in cui è vietata la modifica del prospetto, fatta salva la possibilità di ripristino di eventuali tipologie edilizie ed elementi architettonici originari del manufatto (nel caso in cui essi siano stati modificati da interventi edilizi successivi) tali elementi di analisi storico/architettonica dovranno essere evidenziati da specifica relazione tecnica, documentata da idonei elaborati progettuali e/o documentazione fotografica , in ogni caso è fatto obbligo di tutela degli elementi di pregio architettonico o documentario indipendentemente dagli interventi ammessi sull'edificio nel suo complesso.

La Variante urbanistica individua, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs . 22/01/2004 n.42 e s.m.i., sugli elaborati cartografici, le fasce di rispetto di 150 m. dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775.

Nei casi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, gli interventi ricadenti all'interno di tali fasce, dovranno essere sottoposti a preventivo N.O. da parte della Commissione Locale per il paesaggio istituita ai sensi della L.R.1/12/2008 n. 32.

ART. 29 – RICERCA ED USO DELLE ACQUE SOTTERRANEE

Tutte le acque sotterranee, ai sensi della l. n° 36 del 05/01/1994 sono pubbliche.

La l. r. n° 22 del 30/04/1996 definisce le modalità di ricerca ed utilizzo delle acque sotterranee che vengono differenziate in uso domestico ed uso produttivo.

L'utilizzo delle acque sotterranee per uso domestico può avvenire a seguito di autorizzazione rilasciata dal Comune ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La ricerca, l'estrazione e l'utilizzazione delle risorse idriche sotterranee per usi diversi da quelli domestici è subordinata ad autorizzazione rilasciata dalla Provincia e, nel caso di uso idropotabile, anche dalla Regione.

Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica in oggetto, ai sensi della L.R. n.1/07, (riproposte all'art.7delle NTA della variante in oggetto), in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento

ART. 30 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DI ALTRO TITOLO ABILITATIVO

La documentazione minima richiesta per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie nonché le modalità da seguire sono quelle di cui al Regolamento Edilizio comunale vigente, i punti seguenti vengono riportati a livello indicativo:

- 1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di concessione od autorizzazione indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico specificando:
 - a) generalità, dati anagrafici e domicilio
 - b) titolo in base al quale presenta domanda
 - c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore (le generalità del Direttore dei Lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori).
 - d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire
 - e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche
 - f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà. della domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.

- 2) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:
 - a) per movimenti di terra:
 - 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 2) estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area;
 - 3) planimetria e sezioni atte ad individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;

 - b) per abbattimento di alberi ad alto fusto
 - 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 2) estratto di mappa;
 - 3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;
 - 4) fotografie;

 - c) per demolizioni
 - 1) breve relazione illustrativa;
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
 - 3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
 - 4) piante in scala non inferiore all'1:200;
 - 5) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;

- 6) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio
- d) per interventi di manutenzione straordinaria:
- 1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione;
 - 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio;
 - 3) disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante.
 - 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - 5) rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20.
 - 6) piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore a 1:20.
- e) per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti, nuove costruzioni
- 1) breve relazione illustrativa
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
 - 3) estratto del piano regolatore generale riguardante la zona in cui trovatisi la proprietà del richiedente;
 - 4) estratto di mappa della località in scala catastale esteso ad una zona di almeno 100 m circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:
 - dell'orientamento;
 - dei fogli e numeri di mappa
 - degli spazi pubblici esistenti;
 - delle costruzioni esistenti;
 - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiatura con colore facilmente distinguibile dalle altre;
 - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo,
 - 5) planimetria generale nella scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e degli spazi pubblici;
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico, limitrofi e circostanti;
 - le ampiezze degli spazi liberi;
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo);
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati);

- 6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio: sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);
- 7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto
- 8) disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa di area);
- 9) particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;
- 10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento del la fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;
- 11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento.

f) per le recinzioni

- 1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- 2) un estratto di mappa relativo all'area interessata;
- 3) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;
- 4) particolari in scala 1:10, con indicazione dei materiali;

g) per la collocazione di tende, insegne, ecc.

- 1) breve relazione delle opere da eseguire;
- 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio;
- 3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
- 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20.

h) per interventi riguardanti fognature, acquedotti, ecc.

- 1) titolo di proprietà, od altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
- 2) breve relazione illustrativa;
- 3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
- 4) disegni in scala 1:500 dell'opera;
- 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20.

i) apertura di strade private

- 1) documentazione di cui ai numeri 1, 2, 3, 4 di "h";

- 2) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:2.000 con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;
- 3) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:200 con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;
- 4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100, oppure 1:200.

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia.

Le copie dei disegni devono essere debitamente bollate a norma di legge.

Tutti i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolati ai sensi delle leggi vigenti, il Responsabile del servizio tecnico può richiedere il preventivo parere della Sovrintendenza di competenza territoriale

Qualora la documentazione presentata non sia completata, la pratica non verrà accettata dall'Ufficio. In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

ART. 31 – DISPOSIZIONI FINALI

Con l'entrata in vigore della presente II Variante di P.R.G.I. sono abrogate le disposizioni del P.R.G.I. precedente ed ogni altra disposizione comunale incompatibile e comunque in contrasto con le presenti N.T.A..

Le presenti norme prevalgono su quelle a carattere edilizio eventualmente in contrasto con il Regolamento Edilizio.

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di Piano prevale l'informazione delle tavole di dettaglio sulle tavole d'insieme.

Nuovi disposti legislativi nazionali e regionali, nonché modifiche ed integrazioni di quelli vigenti prevalgono sulle presenti N.T.A.

ART.31 Bis PRESCRIZIONI IMMEDIATAMENTE VINCOLANTI, RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELLE NTA DEL PTP

Nelle Aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti e delle sorgenti valgono le prescrizioni immediatamente vincolanti di cui al D.P.R. 236/1988, come modificato dall'art. 21 del D.Lgs 152/1999 e di cui alla L.R. 22/1996.

All'interno delle aree ad elevata qualità paesistica e ambientale, come definite dal PTP, fino all'adeguamento del PRG, non sono ammessi gli interventi di trasformazione del paesaggio, così come definiti al comma 3 dell'art.15 (aree a elevata qualità paesistica e ambientale) delle NTA del PTP:

- c) L'alterazione di crinali e calanchi;
- d) L'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberature, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico

Aree protette esistenti, SIC e aree di salvaguardia finalizzate all'ampliamento di aree protette

Il PTP prevede un'area di ampliamento del "Parco naturale di Rocchetta Tanaro", tale ampliamento non è stato definito negli elaborati della Variante in oggetto; la puntuale definizione cartografica e normativa del medesimo sarà oggetto di una specifica variante parziale, nel momento in cui la pratica di definizione del medesimo verrà formalizzata a norma di Legge.

Nelle aree di cui al comma 2.1 lettere c) e d) "Aree di salvaguardia finalizzate all'ampliamento di aree protette e "Zone di interesse naturalistico e paesistico" è vietata la realizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante e/o il loro ampliamento; ove esistenti, gli strumenti di pianificazione locale ne prevedono la rilocalizzazione.

Le necessarie bonifiche da sostenere, sono operate nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) Utilizzare la tecnica di bonifica che comporti il minimo impatto negativo nei confronti del suolo e dell'ecosistema
- b) Perseguire l'obiettivo di ripristinare le condizioni iniziali per quanto tecnicamente possibili.

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, così come previsto dal 3° comma dell'art. 24 (aria) delle NTA del PTP.

Nella concessione delle derivazioni la Provincia assicura il mantenimento del deflusso minimo vitale , così come previsto dal 3° comma dell'art. 25 (acque superficiali) delle NTA del PTP.

Il Comune nel rilascio delle autorizzazioni per la coltivazione di cave e torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di programmazione delle attività estrattive, come indicato al 3° comma punti 3.1 e 3.2 dell'art. 26 (suolo) delle NTA del PTP:

Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla

procedura di Valutazione di impatto ambientale, contiene la valutazione di impatto acustico così come previsto dal 3° comma punto 3.1 dell'art. 28 (Rumore) delle NTA del PTP.

I comuni fino all'adeguamento dei cui al comma 4.2 dell'art. 30 delle NTA del PTP (per l'adeguamento delle infrastrutture di viabilità di I,II,III,IV livello) devono rispettare le norme contenute nel 3° comma, punti 3.1 e 3.2 dell'art. 30 (infrastrutture stradali) delle NTA del PTP.

ART. 32 BUFFER ZONE PROGETTO CANDIDATURA UNESCO

ART. 32 OBIETTIVI DI TUTELA PER LE AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA ZONA TAMPONE (BUFFER ZONE) DEL SITO UNESCO

L'area in oggetto interessa una limitata porzione dell'ambito sud del territorio comunale, al suo interno sono comprese modeste porzioni di aree a destinazione residenziale quali la Zona di Riordino con le Aree RR1 e RR2 della Frazione Cornalea, e la Zona di Riordino con l'Area RR2 della Frazione Castagnassa, mentre la restante parte è classificata quale Area agricola.

La Variante in oggetto prevede specifiche norme di tutela per tali ambiti territoriali, compresi all'interno della "Zona tampone", esse vengono puntualmente definite all'interno degli specifici articoli delle NTA relativi alle aree urbanistiche comprese all'interno della "buffer zone" ed a quelle quelle di Riordino e di Nuovo impianto ad essa limitrofa.

Nei commi successivi sono riportati sinteticamente gli Obiettivi da perseguire nella revisione dei PRG, relativi alle specifiche Componenti ambientali, previsti nelle "Linee guida regionali per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela del Sito UNESCO" sulle base delle quali sono stati elaborati gli Studi di carattere paesaggistico.

OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLA BUFFER ZONE

"COMPONENTE NATURALISTICO AMBIENTALE"

Obiettivo 1

Mantenimento dell'uso agrario e vitivinicolo del territorio in continuità con la tradizione storica colturale locale, in equilibrio con le componenti naturali

"COMPONENTE STORICO CULTURALE"

Obiettivo 2

Tutela dei luoghi del vino quali insieme di spazi aperti e di costruzioni legate alla cultura del vino; vigneti e forme di coltivazione tradizionali; manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione (edifici, cascine, ciabot, cantine, ecc.) luoghi e spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino.

Obiettivo 3

Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, rurale e urbano e delle trame insediative

COMPONENTE PERCETTIVO-IDENTITARIA

Obiettivo 4

Tutela dei contesti di valore scenico ed estetico e delle visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi tra buffer zone e core zone.

Obiettivo 5

Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.

COMPONENTE MORFOLOGICO-INSEDIATIVA

Obiettivo 6

Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi

Art. 33 SCHEDE DI ANALISI

Le schede di dettaglio, previste dalle Linee guida regionali, per la tutela del Sito UNESCO, contenute negli elaborati degli Studi di carattere paesaggistico, relative a fabbricati, manufatti meritevoli di tutela per il valore storico o per il legame intrinseco con il mondo vitivinicolo, costituiscono documento di indagine e di rilevazione. Particolare.

Le prescrizioni in esse contenute costituiscono integrazione, approfondimento vincolante e cogente delle indicazioni cartografiche e normative

Le schede sono riportate nell'allegato Documento "Relazione di analisi" degli Studi di carattere paesaggistico

Art.34 NORME TRANSITORIE RELATIVE AGLI OBIETTIVI DI TUTELA PER LE AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DELLA ZONA TAMPONE (BUFFER ZONE) DEL SITO UNESCO

Il presente articolo comprende le disposizioni normative relative agli interventi edilizi che dovranno essere inserite negli specifici Regolamenti di settore, quali il Regolamento edilizio ed il Regolamento di polizia rurale.

A seguito dell'approvazione degli adeguamenti degli specifici Regolamenti sopra indicati, il presente articolo perderà il proprio valore di cogenza normativa.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

• **Recupero dei nuclei rurali**

Non è consentito variare il rapporto degli edifici con il terreno, l'impostazione strutturale e i caratteri costruttivi dei singoli edifici e del nucleo nel suo complesso.

Devono essere utilizzati materiali e tecnologie tradizionali o altri con essi compatibili.

Gli interventi devono rispettare le regole aggregative di composizione del borgo anche nel caso di ampliamenti e di realizzazione di nuovi edifici, rispettandone il rapporto con il contesto fisico e ambientale.

Nel caso di presenza di cortine continue lungo il fronte strada, deve essere mantenuta la caratteristica di continuità, conservando gli accessi originali, i portali dei passi carrai esistenti e i muri di recinzione lungo le vie secondarie.

• **Recupero dei fabbricati tradizionali (fabbricati a "L", a "C", in linea e isolati)**

Non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.

Gli ampliamenti, se consentiti dal Prg vigente, devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive.

L'eventuale scala interna deve essere conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico.

Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.

Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio o mista a vista.

L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale.

Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi (geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo) che caratterizzano alcuni edifici isolati, specie quelli di dimensioni maggiori, che costituiscono una casa padronale.

- **Recupero fabbricati di produzione e di servizio: stalle, fienili, depositi**

Nel recupero dei fienili e depositi attrezzi deve essere mantenuto il rapporto tra pieni e vuoti, anche con l'inserimento delle chiusure necessarie per le nuove destinazioni d'uso. L'eventuale chiusura dei volumi aperti deve essere risolta in modo da mantenere leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali aperture ad arco esistenti.

I muri tagliafuoco emergenti dalla copertura devono essere conservati nella loro posizione e secondo la morfologia originale.

In linea generale, non è consentito inserire porticati o pensiline; nel caso risulti strettamente necessario, un portico laterale può essere ricavato attraverso il prolungamento di una delle due falde di copertura.

L'inserimento di collegamenti verticali deve essere risolto preferibilmente con scale interne in legno, muratura o in struttura metallica, evitando l'inserimento di elementi esterni in corrispondenza dei fronti. Può essere ammissibile in alcuni casi realizzare una scala esterna in legno con ballatoio in corrispondenza delle aperture del fienile.

- **Recupero fabbricati di produzione e di servizio: ciabot**

Non sono ammessi riusi, ampliamenti, sopraelevazioni, inserimenti di portici, sporti delle coperture, nuovi balconi o ballatoi, in quanto inevitabilmente altererebbero il rapporto dei ciabot con il contesto, le proporzioni, le caratteristiche morfologiche e costruttive specifiche.

Sono consentiti interventi a carattere conservativo che non varino il rapporto dell'edificio con il suolo e che conservino l'impostazione strutturale e i caratteri costruttivi dell'edificio, impiegando anche materiali del tutto analoghi a quelli esistenti e tecnologie tradizionali.

Se presente, negli edifici costruiti su terreni in pendio deve essere conservato il doppio accesso, al piano terra e al piano superiore, sfruttando la pendenza del terreno.

Deve essere mantenuta l'eventuale presenza di un albero accanto al ciabot, con le opportune operazioni di manutenzione.

Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento e stilatura dei giunti che utilizzino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione).

Per le coperture sono inammissibili: modifiche della geometria della copertura e degli sporti delle falde; sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo; sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli esistenti.

Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: modifica delle dimensioni delle aperture; impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale; sostituzione degli infissi in legno esistenti con altri in metallo o materiale plastico. È consentita la realizzazione di nuove aperture, che devono comunque riprendere per dimensioni e tipologia quelle esistenti.

- **Pozzi e forni**

Pozzi e forni devono essere conservati per le loro funzioni originarie, utilizzando sempre tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale.

Non è consentito modificare la forma originale della costruzione emergente dal suolo, né la geometria, l'impostazione strutturale o il materiale di copertura.

Le aperture dei pozzi vanno protette con ante in legno e opportuni sistemi di chiusura per garantirne la sicurezza, evitando l'inserimento di inferriate metalliche estranee alla tradizione costruttiva locale.

Non sono ammissibili: interventi di consolidamento, stilatura dei giunti che impieghino malte cementizie armate o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali; integrazioni o sostituzioni di muratura in pietra con murature in laterizio o calcestruzzo; intonacatura di pareti in pietra a vista e utilizzo di malte cementizie per le pareti intonacate.

- **Cappelle campestri e piloni votivi**

Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento, di stilatura dei giunti che impieghino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di cemento armato gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibili con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo che per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione).

Non sono consentiti integrazioni o sostituzioni di muratura in pietra con murature in laterizio o calcestruzzo, intonacatura di pareti in pietra a vista e utilizzo di malte cementizie per le pareti intonacate.

Per le coperture non sono consentite la modifica della geometria e degli sporti delle falde, la sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo, la sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli originali esistenti.

Per le aperture e per gli infissi non è consentita la modifica delle dimensioni delle aperture, l'impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva del luogo, la sostituzione degli infissi in legno con altri in metallo o materiale plastico.

- **Muri a secco e pavimentazioni**

Negli interventi di riparazione e ripristino sui muri di sostegno e di delimitazione, così come sulle pavimentazioni esterne in pietra, devono essere riutilizzati prioritariamente gli elementi esistenti, recuperati da crolli e da demolizioni, e si dovrà operare con tecniche analoghe a quelle dell'esistente.

Non è consentito l'impiego di malte cementizie, la realizzazione di doppie pareti con muro di calcestruzzo di cemento armato contro terra rivestito da paramento in pietra, l'impiego di elementi diversi per forma, dimensioni o colore da quelli esistenti, l'utilizzo di calcestruzzo o malta di cemento.

Non è ammissibile la ricostruzione/integrazione di parti di muri crollati con tecnologie costruttive diverse da quelle tradizionali.

Non sono ammissibili operazioni di riparazione e di ricostruzione con l'impiego di calcestruzzo o malta di cemento, anche nel caso di muri in calcestruzzo cementizio rivestito in pietra.

Per riparazioni o integrazioni di pavimentazioni esistenti devono essere rispettate le tecniche e le geometrie di posa.

- **Murature**

Negli interventi sulle murature devono essere utilizzati esclusivamente materiali della

tradizione costruttiva locale analoghi a quelli esistenti, conservando gli eventuali elementi singoli presenti, quali per esempio catene e chiavi in legno o metalliche.

Gli eventuali apparati decorativi esistenti, specie le icone religiose e le architetture dipinte, devono essere accuratamente conservati e restaurati.

Le superfici delle murature devono essere recuperate in coerenza con la loro concezione originale: per le superfici intonacate, conservando l'intonaco originale, facendo riaderire al supporto murario le sue parti instabili ed effettuando gli eventuali rippezzi con malte compatibili con quelle presenti nella muratura e con l'intonaco esistente; per le murature listate o in laterizio a vista, rispettando la tessitura muraria ed evitando il rivestimento in intonaco se non presente in origine.

Non è ammissibile la realizzazione di nuove intonacature anche parziali con malte di cemento, così come il rivestimento con prodotti chimici e non traspiranti.

Non è consentita, dove non presente in origine e non imposta da necessità di protezione non altrimenti risolvibili, l'intonacatura di pareti in muratura a faccia a vista che lasci emergere solo archi e piattabande in pietra o in laterizio. Non è altresì ammessa la rimozione dell'intonaco per lasciare a vista elementi architettonici.

Se necessario, per ragioni funzionali o di rispetto della normativa non altrimenti risolvibili, è ammesso l'inserimento di elementi strutturali per consolidare la scatola muraria (cordoli, tiranti, catene, cerchiature, ecc.), privilegiando elementi in acciaio o in legno. L'eventuale inserimento di cordoli sottocopertura o in corrispondenza degli orizzontamenti, se previsto dalla normativa, deve essere rivestito in modo che la tessitura della parete non presenti discontinuità.

Non è consentito per murature faccia a vista: rifacimento dei giunti delle murature in pietra a secco con malta a base cementizia; realizzazione di rivestimenti in pietra di pareti di tamponamento; riparazioni e rifacimenti con materiali diversi (per forma, dimensione, materiale, provenienza e colore) da quelli esistenti e appartenenti alla tradizione locale; rabbocco dei giunti di malta a coprire gli elementi lapidei o laterizi.

Negli interventi sulle murature in pietra a vista devono essere rispettate la consistenza, la morfologia e le stratificazioni costruttive dell'edificio e conservati gli eventuali elementi singoli presenti. Gli interventi da privilegiare devono conservare le superfici murarie allo stato attuale e utilizzare per riparazioni, integrazioni e sostituzioni parziali esclusivamente materiali analoghi all'esistente. Non è ammissibile il rivestimento parziale o completo delle superfici in intonaco.

Per il recupero dei muri grigliati esistenti, interessati da mancanze o sconnesione tra gli elementi costitutivi, deve essere rispettata la composizione formale e l'apparecchiatura del muro esistente.

Devono essere impiegati sempre laterizi di forma, dimensioni e finitura simili a quelli esistenti, escludendo l'impiego di mattoni speciali sagomati estranei alla tradizione costruttiva locale e reimpiegando, quando possibile, i laterizi recuperati da eventuali distacchi o crolli, utilizzando per la connessione degli elementi malta bastarda di calce aerea e povera di cemento.

In presenza di muri grigliati, dovendo chiudere la parete, devono essere utilizzati serramenti, pannelli o pareti opache, operando esclusivamente sulla parete interna della costruzione, in modo da lasciare inalterato e leggibile dall'esterno il muro grigliato e la morfologia originaria del fronte, evitando in ogni caso la realizzazione di nuove

aperture.

- **Coperture in laterizio**

Non è consentita la variazione della geometria, della pendenza delle falde, della consistenza materiale, dell'organizzazione strutturale delle coperture esistenti e del materiale e degli elementi di completamento (comignoli, cornicioni, muri tagliafuoco, abbaini).

Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.

Per gli interventi di recupero delle coperture in coppi laterizi, è necessario ricostruire il doppio strato di coppi, eventualmente sostituendo quello inferiore con tegole curve di nuova produzione.

Non è ammissibile la sostituzione del manto in coppi laterizi con elementi e materiali estranei alla tradizione costruttiva locale (lamiera, tegole cementizie, tegole ceramiche greificate, ecc.).

Non è ammissibile la sostituzione della struttura lignea di sostegno della copertura con altra in calcestruzzo cementizio armato o in latero-cemento.

Non è ammissibile la posa in opera di nuovi comignoli o sostituzione di comignoli esistenti in muratura con altri prefabbricati in calcestruzzo, laterizio o metallo.

- **Aperture di porte e finestre**

Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici, limitando la realizzazione di nuove aperture ed evitando gli ampliamenti in orizzontale.

Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.

Non è ammissibile la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. Se necessario per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è consentita la variazione solo in altezza delle dimensioni delle aperture, rispettando le assialità e utilizzando i materiali e le tecniche tradizionali ricorrenti nell'ambito territoriale.

È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.

- **Piccionaie e aperture per la ventilazione dei sottotetti**

Le piccole aperture praticate nelle pareti dei sottotetti per assicurarne la ventilazione, così come quelle ripetute in serie che costituiscono evidente traccia della presenza di piccionaie, anche se non più utilizzate per lo scopo per il quale furono costruite, devono essere conservate come testimonianza e come carattere distintivo del patrimonio costruito e del paesaggio.

Nel caso in cui non si intenda ripristinare la funzione originaria di questi elementi, possono essere fissate entro le aperture esistenti alcune retine metalliche di protezione, che impediscano l'ingresso dei volatili, lasciando leggibile l'immagine e la serialità delle aperture nella parete. Per lo stesso motivo, nel caso fosse necessaria la chiusura opaca delle aperture, si dovrà effettuare il tamponamento a filo interno.

- **Infissi e inferriate**

Le forme, i materiali utilizzati, i trattamenti e le lavorazioni, in qualsiasi tipo di intervento su infissi, serramenti e inferriate, devono essere congruenti con quelli propri

dell'elemento esistente o della tradizione locale. Per i nuovi serramenti, così come per le inferriate e i sistemi di oscuramento, è necessario rispettare la morfologia, le dimensioni, le partiture e i materiali degli infissi tradizionali propri dell'ambito territoriale.

Se necessario per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è ammissibile l'inserimento di nuovi sistemi di protezione e di oscuramento esterni, esclusivamente in legno, a persiana o ad anta a disegno semplice, così come l'inserimento di nuovi infissi, porte, portoni, finestre da realizzarsi in legno escludendo l'uso di elementi in alluminio anodizzato, in metallo cromato, in materiale plastico e comunque forme, materiali e colori contrastanti con quelli tradizionali.

- **Aperture di loggiati e fienili**

La chiusura di grandi aperture di fienili e loggiati con serramenti di grandi dimensioni o con elementi in muratura piena o grigliata deve essere affrontata con attenzione, in maniera da mantenere sempre leggibile la funzione originale e la morfologia delle eventuali aperture ad arco esistenti. Le forme e i materiali utilizzati per la realizzazione di nuovi serramenti e di pareti di chiusura devono essere congruenti con quelli propri della tradizione locale.

Non è ammissibile il tamponamento delle aperture con pareti a filo esterno dei pilastri.

- **Elementi di collegamento e di distribuzione (scale esterne, loggiati, ballatoi)**

Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, conservando e riparando gli elementi presenti, integrando quelli mancanti e sostituendo quelli degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura, eventualmente rimuovendo quelli che risultano estranei ai caratteri tipici dell'architettura locale.

Non è consentito l'impiego di elementi in acciaio o calcestruzzo cementizio armato.

Se necessario per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, sono ammissibili: limitate variazioni dimensionali imposte da ragioni di sicurezza e fruibilità; sostituzione di parapetti in legno esistenti con ringhiere di ferro dal disegno semplice, appartenenti alla tradizione costruttiva locale.

Nel caso di sistemi che prevedano la realizzazione ex novo, l'integrazione o la sostituzione di parti consistenti di ballatoi e scale esterne esistenti, si devono progettare gli elementi in modo da rispettare la concezione strutturale del manufatto e dell'edificio.

Devono essere mantenuti, se presenti, ballatoi e scale in legno, ricorrendo, per eventuali integrazioni, riparazioni e sostituzioni parziali allo stesso materiale, evitando l'utilizzo di pietra e acciaio.

Negli interventi di recupero dei ballatoi, si deve utilizzare il legno per le mensole di sostegno, limitando l'inserimento di modiglioni in pietra o di mensole in ferro forgiato e trattato ai casi in cui questi siano già presenti nella costruzione oggetto di intervento.

Gli impalcati devono essere realizzati con tavole di legno, lastre di pietra o voltini in ferro e laterizio, in funzione dell'edificio in cui sono inseriti e del tipo di ballatoio esistente.

Le protezioni e i parapetti devono essere realizzati preferibilmente in legno, secondo le forme e le soluzioni tecnologiche tradizionali o, al limite, in funzione del tipo di edificio, in piattine e tondini di ferro a disegno semplice e riprendendo le tipologie tradizionali.

Per le scale esterne è necessario ricorrere al legno, alla pietra locale o alla muratura intonacata in funzione del tipo di edificio in cui deve essere inserito l'elemento. Per le

scale in muratura, è preferibile realizzare le pedate dei gradini con lastre di pietra non lucidata ed evitando sempre l'impiego di materiali ceramici.

Non è ammissibile la realizzazione di parapetti pieni in elementi di calcestruzzo di cemento, in muratura grigliata, in alluminio anodizzato.

Per integrazioni di tralici e lambrecchini devono essere utilizzati sempre elementi in legno, di dimensioni e finitura analoghe a quelle degli elementi esistenti.

- **Sistemi di orizzontamento (volte e solai)**

In linea generale, gli interventi non devono compromettere gli orizzontamenti voltati esistenti. Se necessario è possibile intervenire con sistemi di rinforzo e di consolidamento poco invasivi, che utilizzino tecniche e materiali tradizionali e che non appesantiscano e non modifichino il comportamento statico della struttura.

In linea generale, gli interventi non devono compromettere gli orizzontamenti a struttura lignea. Gli interventi di riparazione e di rinforzo devono essere realizzati nel rispetto della concezione strutturale, dei materiali e delle tecniche del solaio esistente.

- **Interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi devono essere realizzati nell'ottica della reversibilità.

Gli interventi devono tendere a conservare la leggibilità di insieme e di dettaglio della fabbrica.

Gli interventi di riqualificazione energetica su un edificio rurale tradizionale devono rispettare i caratteri dell'edificio e del suo contesto, mantenendo l'aspetto esterno dei fabbricati (muratura in laterizio o pietra a vista) e gli elementi decorativi.

- **Serre solari**

Si possono ammettere nel caso di fienili e nei fabbricati di servizio che comunque presentino ampie aperture orientate a sud. L'intervento deve prevedere l'utilizzo di chiusure vetrate trasparenti, con un sistema di intelaiatura di colore e geometrie compatibili con l'esistente.

Le schermature mobili devono essere realizzate con elementi lignei leggeri dalle coloriture simili alle strutture portanti a vista dei sistemi di copertura esistente.

Il passo dei telai deve rapportarsi in modo consono alla geometria del fabbricato sul quale si opera (eventuale interasse di porticati inferiori, interasse dei passafuori, ecc.).

Deve essere evitata la realizzazione di serre solari a partire dalla demolizione di porzioni superiori di fabbricati che non siano fienili o manufatti di servizio già dotati di ampie aperture.

PROGETTAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI

Si rimanda agli Indirizzi contenuti nel documento "REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino, 2010, D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 - BUR n. 15 del 15/04/2010".

La realizzazione di interventi di architettura contemporanea connotata da caratteri non riconducibili ai canoni tradizionali dovrà essere valutata in modo approfondito e singolarmente, sotto gli aspetti della qualità architettonica e dell'inserimento nel contesto.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO AGRARIO

COMPONENTE NATURALISTICO AMBIENTALE

OBIETTIVO 1.a) Mantenimento dell'uso agrario delle terre e salvaguardia della risorsa suolo

a. Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare, quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.

b. Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale, quali a girapoggio, che segue le curve di livello, a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei e alla stessa quota con le capezzagne sulle linee di compluvio; da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

OBIETTIVO 1.b) Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali

a. Mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare, quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.

b. Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale, quali a girapoggio, che segue le curve di livello, a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei e alla stessa quota con le capezzagne sulle linee di compluvio; da evitare invece la sistemazione a rittochino o, qualora sia necessario adottarla, prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

COMPONENTE PERCETTIVO IDENTITARIA

OBIETTIVO 5.a) Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.

Interventi sullo strato fertile del suolo

Sono vietate alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

Mantenimento della trama agricola

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole.

Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Mantenimento della morfologia del terreno

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario, mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

Conservazione dell'assetto agrario

Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia),

Interventi sui vigneti

Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti vitivinicoli, privilegiando i vitigni autoctoni, nel rispetto delle normative relative alle colture viticole, le DOC, DOCG, ecc.

Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse all'interno della buffer -zone anche le altre colture agricole tradizionali.

5.a) Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.

Interventi sullo strato fertile del suolo

Sono vietate alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

Mantenimento della trama agricola

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

Mantenimento della morfologia del terreno

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario, mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

Conservazione dell'assetto agrario

Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia),

Interventi sui vigneti

Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti vitivinicoli, privilegiando i vitigni autoctoni, nel rispetto delle normative relative alle colture viticole, le DOC, DOCG, ecc.

Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse all'interno della buffer -zone anche le altre colture agricole tradizionali.